

STADT SOLTAU

Gewerbeflächenentwicklungskonzept



Bilder: soltau.de (Stadt Soltau – Wirtschaftsförderung), komsis.de

Abschlussbericht

Lübeck, März 2023

Die Rechte der Ausarbeitung liegen bei der CIMA Beratung + Management GmbH. Die Inhalte und Überlegungen seitens der Auftragsgeber sind für die Auftrag gebende Stelle bestimmt. Eine Weitergabe an unbeteiligte Dritte ist nicht erlaubt.

Die fachlichen Ausarbeitungen fallen unter § 2, Abs. 1 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte.

Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH. Die Auftraggeberin kann die vorliegende Ausarbeitung zur Verbreitung innerhalb seiner Organisation mit diesem Hinweis verwenden, sowie an projektrelevante Dritte weitergeben. Jegliche gewerbliche Nutzung ist nicht gestattet.

Zu Layoutzwecken wurden möglicherweise Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen verwendet, für die der CIMA Beratung + Management GmbH keine Nutzungsrechte vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Wer diese Ausarbeitung -ganz oder teilweise- in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht, übernimmt das Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern dieser Rechte, stellt die CIMA Beratung + Management GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten ggf. notwendiger Abwehr solcher Ansprüche durch die CIMA Beratung + Management GmbH.

Auftraggeberin:

Stadt Soltau
Poststraße 12
29614 Soltau

Ansprechpartner

Herr Benjamin Schubert, Frau Lorena Boy

Bearbeitung:

CIMA Beratung + Management GmbH
Moislinger Allee 2
23558 Lübeck

Ansprechpartner

Uwe Mantik (Projektleitung)

Bearbeitungszeitraum:

Februar 2022 bis März 2023

Inhalt

1 Ausgangslage und Zielsetzung	7
2 Wirtschaftsstrukturelle Rahmenbedingungen	8
2.1 Sozioökonomische Rahmenbedingungen	8
2.1.1 Bevölkerungsentwicklung	8
2.1.2 Wertewandel und Individualisierung	11
2.2 Wirtschaftsstrukturanalyse.....	13
2.2.1 Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung	13
2.2.2 Branchenstruktur	16
3 Standortfaktoren und Standorttypen	20
3.1 Gewerbliche Standortwahl	20
3.2 Gewerbliche Standortkriterien	22
3.3 Gewerbliche Standorttypen.....	23
3.4 Zusammenfassung.....	26
4 Methodik Gewerbeflächenbedarfsprognose	27
5 Analyse der Nachfragesituation	29
5.1 Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses.....	29
5.1.1 Annahmen und Aussagekraft.....	29
5.1.2 Auswertung der Kaufpreissammlung	30
5.2 Trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose	32
5.2.1 Annahmen und Aussagekraft.....	32
5.2.2 Gewerbeflächenbedarf nach Trendprognose	33
5.3 Weitere Daten und qualitative Faktoren	36
5.3.1 Ergebnisse der Unternehmensbefragung	36
5.3.2 Kommunale Verkaufsstatistik und Bewerberliste Stadt Soltau	45
5.3.3 Monitoringbericht Metropolregion Hamburg.....	45
5.3.4 Homeoffice und Gewerbeflächenbedarf.....	46
5.4 Absoluter Gewerbeflächenbedarf bis 2035	47
6 Analyse der Angebotssituation	50
6.1 Methodik.....	50
6.2 Bestehende Potenzialflächen im Landkreis Heidekreis.....	50
6.3 Ermittlung bestehender und perspektivischer Flächenpotenziale Stadt Soltau.....	51
6.3.1 Vorhandene Baulandpotenziale (B-Plan-Flächen)	51
6.3.2 Entwicklungsflächen gemäß Flächennutzungsplan (FNP).....	52
7 Bilanzierung	53
7.1 Landkreis Heidekreis	53
7.2 Stadt Soltau.....	54

8	Potenzielle Ergänzungsflächen (Suchräume)	55
9	Fazit und Empfehlungen	59
9.1	Stabile Nachfrage erfordert neue Flächen	59
9.2	Geeignete Flächen vorhanden.....	61
9.3	Flankierende Maßnahmen	62
10	Anhang	65
10.1	Trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose	65
10.2	Bewertungskriterien für potenzielle Ergänzungsflächen (Suchräume)	67
10.3	Kurzsteckbriefe inkl. Bewertung der Suchräume	68
10.4	Steckbriefe der Gewerbestandorte und -potenziale	86
10.5	Kurzsteckbriefe der nicht berücksichtigten gewerblichen Entwicklungsflächen gemäß FNP	117

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung ausgewählter Gebietskörperschaften im Vergleich (2011-2020).....	8
Abb. 2: Vergleich der Bevölkerung 2020 ggü. 2011 nach Altersklassen.....	9
Abb. 3: Zu- und Fortzüge über die Gemeindegrenzen 2011 bis 2020, Stadt Soltau.....	9
Abb. 4: Wanderungssaldo nach Altersgruppen Stadt Soltau (2017 bis 2020).....	10
Abb. 5: Kleineräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2025 und 2030 im Vergleich mit dem Jahr 2020.....	10
Abb. 6: Zentrale Faktoren des Wunsch-Arbeitsplatzes verschiedener Altersgruppen*.....	12
Abb. 7: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in ausgewählten Gebietskörperschaften (2011 – 2021).....	13
Abb. 8: Arbeitslosenquote – Ausgewählte Gebietskörperschaften (Juli 2019 bis Juli 2022).....	14
Abb. 9: Pendlerstatistik auf Basis der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Heidekreis (Pendler über Kreisgrenzen; 2013 bis 2021).....	14
Abb. 10: Pendlerstatistik auf Basis der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Stadt Soltau (Pendler über Gemeindegrenzen; 2013 bis 2021).....	15
Abb. 11: Entwicklung des sekundären Sektors im Landkreis Heidekreis seit 2009.....	16
Abb. 12: Entwicklung des tertiären Sektors im Landkreis Heidekreis seit 2009.....	16
Abb. 13: Entwicklung des tertiären Sektors in der Stadt Soltau seit 2009.....	17
Abb. 14: Branchenportfolio-Analyse Landkreis Heidekreis (2021 ggü. 2010).....	18
Abb. 15: Branchenportfolio-Analyse Stadt Soltau (2021 ggü. 2010).....	19
Abb. 16 Methodik der Gewerbeflächenbedarfsprognose.....	27
Abb. 17: Flächenumsätze Landkreis Heidekreis (2012-2021), gesamt (GAG).....	30
Abb. 18 Flächenumsätze Landkreis Heidekreis (2012-2021), gesamt (GAG).....	31
Abb. 19 Flächenumsätze Stadt Soltau (2012-2021), gesamt (GAG).....	31
Abb. 20: Aufbau des Trendmodells.....	32
Abb. 21 Beschäftigtenprognose für den Heidekreis (2021 – 2035), Basis: SvB am Arbeitsort.....	33
Abb. 22 Beschäftigtenprognose für die Stadt Soltau (2021 – 2035), Basis: SvB am Arbeitsort.....	34
Abb. 23: Flächenbedarf im Landkreis Heidekreis entsprechend der Beschäftigtenentwicklung laut Trendprognose (2022-2035).....	35
Abb. 24: Flächenbedarf in Stadt Soltau entsprechend der Beschäftigtenentwicklung laut Trendprognose (2022-2035).....	35
Abb. 25: Teilnehmer nach Wirtschaftsbereichen.....	36
Abb. 26: Marktzugehörigkeit.....	37
Abb. 27: Umsatzentwicklung in den kommenden 5 Jahren.....	37
Abb. 28: Mitarbeiterentwicklung in den kommenden 5 Jahren.....	38
Abb. 29: Schwierigkeiten bei einem Stellenbesetzungsverfahren (Anzahl Nennungen).....	39
Abb. 30: Falls Sie in den nächsten 5 Jahren betriebliche Veränderungen an Ihrem Betriebsstandort planen – welche sind das? (Mehrfachnennungen möglich).....	40
Abb.31: Bewertung der harten Standortfaktoren.....	41
Abb.32: Bewertung der weichen Standortfaktoren.....	41
Abb.33: Mögliche Optimierungen am Standort und Standortumfeld (Antworten kategorisiert).....	42
Abb.34: Besondere Qualitäten einer zukünftigen Gewerbeimmobilien (Antworten kategorisiert).....	43
Abb. 35: Zufriedenheit mit den Services der Wirtschaftsförderung/Stadtverwaltung.....	44
Abb. 36: Wichtigkeit der Tätigkeitsfelder der Wirtschaftsförderung/Stadtverwaltung für die Zukunft.....	44
Abb. 37 kommunale Verkaufsstatistik Gewerbeflächen der Stadt Soltau (2012 – 2021).....	45

Abb.38: Gegenüberstellung von Trendprognose und realen Flächenumsätzen im Landkreis Heidekreis (Bedarf pro Jahr)	47
Abb.39: Gegenüberstellung von Trendprognose und realen Flächenumsätzen Stadt Soltau (Bedarf pro Jahr).....	48
Abb.40: Vorhandene Baulandpotenziale in der Stadt Soltau (Angaben in Hektar, netto).....	51
Abb.41: Entwicklungsflächen gemäß Flächennutzungsplan (in Hektar, brutto)	52
Abb.42: Gegenüberstellung prognostizierter Bedarf bis 2035 und erfasstes Gewerbeflächenangebot für den Landkreis Heidekreis	53
Abb.43: Gegenüberstellung der ermittelten Bedarfe (2022-2035) und den erfassten Potenzialen (unter Berücksichtigung der geschätzten Marktgängigkeit)	54
Abb.44: Kriterienraster für die Bewertung der Suchräume	55
Abb.45: Verortung der untersuchten Flächen in der Stadt Soltau	56
Abb.46: Ergebnisse der Bewertung der untersuchten Flächen in der Stadt Soltau	57
Abb. 47 Verwendete Verlagerungs-, Neuansiedlungs- und Wiedernutzungsquoten.....	66

Abkürzungsverzeichnis:

34er-Gebiete	Baurecht nach § 34 Baugesetzbuch (BauBG), unbeplanter Innenbereich
Abb.	Abbildung
B-Plan	Bebauungsplan
FKZ	Flächenkennziffern
FNP	Flächennutzungsplan
FuE	Forschung und Entwicklung
GAG	Kaufpreissammlung des für Grundstückswerte zuständigen Gutachterausschusses
GE	Gewerbegebiet
GEFIS	Gewerbeflächen-Informationssystem
GI	Industriegebiet
Gle	eingeschränktes Industriegebiet
ha	Hektar
IuK	Information und Kommunikation
komSIS	Kommunales Standort-Informationssystem
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
SO	Sondergebiet
SvB	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
TBS-GIFPRO	Trendbasierte, standortspezifische Gewerbe- und Industrieflächenprognose
WZ	Wirtschaftszweig

1 Ausgangslage und Zielsetzung

Die Stadt Soltau, zwischen Hamburg, Bremen und Hannover gelegen, umfasst auf einer Fläche von 20.377 Hektar rd. 21.300 Einwohner. Sie ist Mittelzentrum im Landkreis Heidekreis und übernimmt zentralörtliche Funktionen für das nähere Umland.

Auf die in Soltau aktuell etwa 720 ansässigen Gewerbebetriebe entfallen rund 12.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Bei einem Vergleich dieser Daten mit der Vergangenheit wird deutlich, wie enorm die wirtschaftliche Entwicklung allein in den letzten Jahren war. So stieg beispielsweise die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 2011 bis 2020 um über 24% an. Zum Vergleich: Im selben Zeitraum nahm die vergleichbare Beschäftigung im gesamten Bundesgebiet sowie in Niedersachsen um rd. 16% bzw. rd. 18% zu.

Auch aufgrund ihrer verkehrlichen Anbindung ist die Stadt Soltau hervorragend als Wirtschaftsstandort geeignet. Neben zwei Anschlussstellen direkt an die A 7 findet sich in unmittelbarer Nähe das Autobahndreieck Walsrode, welches eine Anbindung an die A 27 bietet. Des Weiteren kann der (Güter-)Verkehr, bis auf den Fernverkehr, durch Schienenanbindung erfolgen. Die vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete zeichnen sich durch ihre unterschiedlichen Standortprofile aus.

Vor diesem Hintergrund strebt die Stadt Soltau die Übertragung oberzentraler Teilfunktionen durch das Land Niedersachsen an. Vorhandene Funktionen sollten weiter gestärkt, gefördert und zum Teil auch ausgebaut werden. Dies bedeutet auch die konsequente Weiterentwicklung der Gewerbeflächenpotenziale.

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept untersucht dafür zunächst die aktuelle Wirtschaftsstruktur und stellt Vergleiche (benchmarks) mit deutschlandweiten Entwicklungen her. Über die Analyse und Prognose der Beschäftigten- und Branchenentwicklungen (18 Branchen bzw. Wirtschaftsgruppen) werden relevante Nutzergruppen bzw. Branchen und deren (ideal)typische Standortanforderungen herausgearbeitet. Anschließend wird über die Analyse der Angebots- sowie Nachfragesituation aufgezeigt, in welcher Höhe sich ggf. zusätzliche Bedarfe an Gewerbeflächen ergeben. Dazu werden auch aktuelle Trends (Corona, Home-Office, Industrie 4.0, Reshoring etc.) und bestehende Studien (z.B. Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Wirtschaftsraum Heideregion, ISEK) berücksichtigt. Die Erfassung der vorhandenen Potenziale erfolgt parzellenscharf durch eine Erhebung vor Ort. Neben den Entwicklungsflächen (in vorhandenen Bebauungsplänen oder im Flächennutzungsplan) sind auch Prüfflächen, die zukünftig als Gewerbeflächen geplant und entwickelt werden könnten, aufzugreifen. Darüber hinaus soll der Bestand (alle Grundstücke größer 1 ha) innerhalb der vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete aufgenommen und charakterisiert werden.

Des Weiteren dient eine Unternehmensbefragung dazu, u.a. konkrete Handlungsbedarfe aus Sicht der Gewerbetreibenden und deren Haltung zu harten und weichen Standortfaktoren zu erfahren. Vor dem Hintergrund von in Abstimmung mit der Auftraggeberin definierten Entwicklungszielen, werden anschließend informative und illustrative Steckbriefe der bestehenden Standorte sowie der erhobenen Flächenpotenziale erstellt, die als Handlungsrahmen der Stadt Soltau Verwendung finden sollen.

Im Rahmen der Untersuchung entsteht ein präzises Bild über die verfügbaren bzw. potenziell verfügbaren Flächen und ihre Eignung für bestimmte Branchen und Wirtschaftszweige. In Verbindung mit den ebenfalls aktuellen Daten zum bereits vorhandenen Branchenbesatz ergibt sich eine Projektion dessen, welche Unternehmen und Branchen für die Stadt besonders geeignet sind und zukünftig das Standortprofil ergänzen können und welche Unternehmen am Standort weitere Flächen für Expansion, Gründung und ggf. Umnutzung benötigen.

2 Wirtschaftsstrukturelle Rahmenbedingungen

Der Gewerbeflächenbedarf wird wesentlich durch die Wirtschaftsstruktur, demografische Faktoren, sowie durch globale und nationale Entwicklungstrends der Realwirtschaft beeinflusst, die langfristig wirksam sind. Einige dieser oftmals als „Megatrend“¹ bezeichneten Einflussfaktoren können bisweilen dazu führen, dass sich die bisherigen Trendlinien auch wandeln und neue Schwerpunktsetzungen bei der Gewerbeflächenpolitik an Bedeutung erlangen.

Im Folgenden werden die Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen, die Standortbedingungen sowie die Branchenstruktur und Kompetenzfelder des Heidekreises sowie der Stadt Soltau genauer beleuchtet.

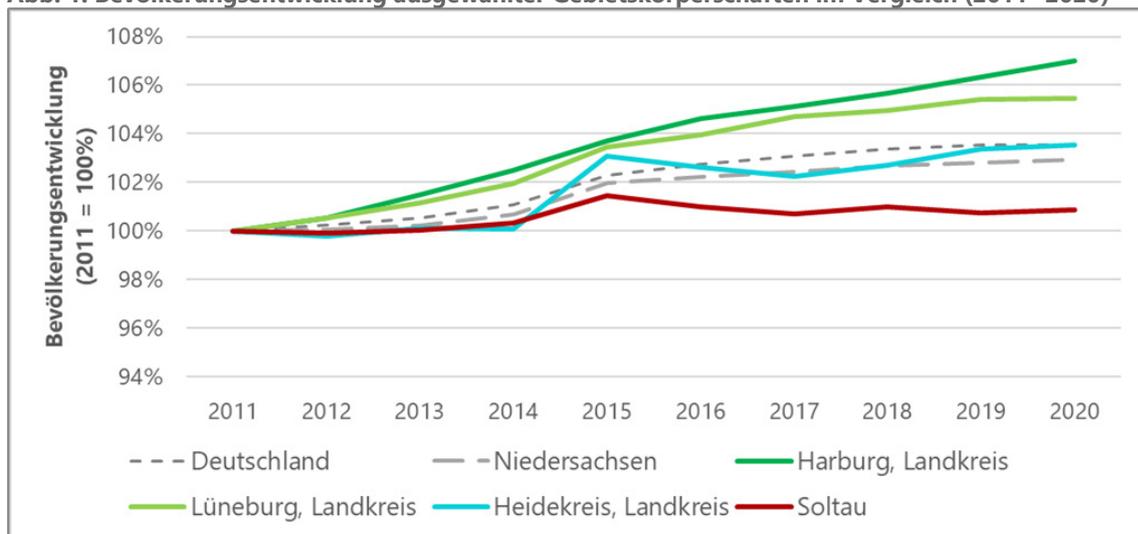
2.1 Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Der demografische Wandel mitsamt der sich deutlich verändernden Alters- und Haushaltsstruktur gilt als einer der wesentlichen Treiber mittel- bis langfristiger Veränderungen am Arbeitsmarkt, ebenso wie bei den bisherigen sozialen Sicherungssystemen, der Wirtschaftsentwicklung oder auch der Siedlungsstruktur. Denn nicht nur quantitativ, sondern auch im Hinblick auf den damit einhergehenden Wertewandel in der Gesellschaft, ist mit langfristig wirksamen Veränderungen und auch Umbrüchen zu rechnen.

2.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Innerhalb des Zeitraumes 2011 bis 2020 nahmen alle beobachteten Gebietskörperschaften einen positiven Verlauf ein.

Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung ausgewählter Gebietskörperschaften im Vergleich (2011- 2020)



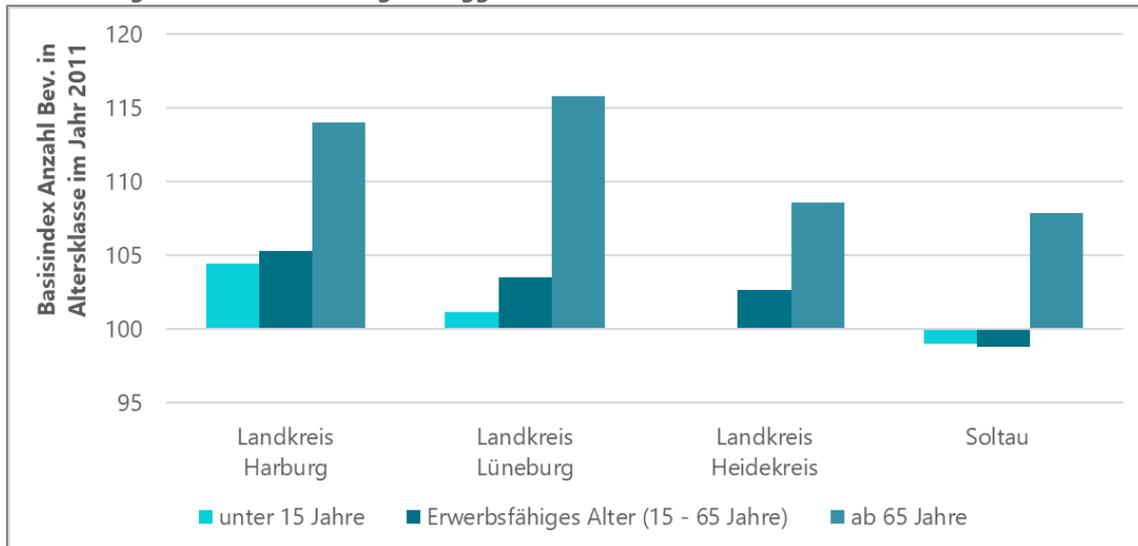
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2022

Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

1 Die zentralen Trends unserer Zeit lassen sich grundsätzlich folgenden Themenfeldern zuordnen: 1.) Ökonomischer und technischer Wandel, 2.) Demographischer Wandel, 3.) Wertewandel und Individualisierung, 4.) Globalisierung und Mobilität, 5.) Klimawandel und Nachhaltigkeit sowie 6.) Digitalisierung und Virtualisierung.

Die Stadt Soltau entwickelte sich dabei mit einer Zunahme der Bevölkerung von rd. 1 % (von rd. 21.100 auf rd. 21.300 Einwohner/EW) unterdurchschnittlich im Vergleich zum Bundes- (+3,5 %) und niedersächsischen Schnitt (+3 %). Der Heidekreis konnte einen Anstieg von rd. 3,5 % verzeichnen (von 136.100 auf 140.900 EW).

Abb. 2: Vergleich der Bevölkerung 2020 ggü. 2011 nach Altersklassen

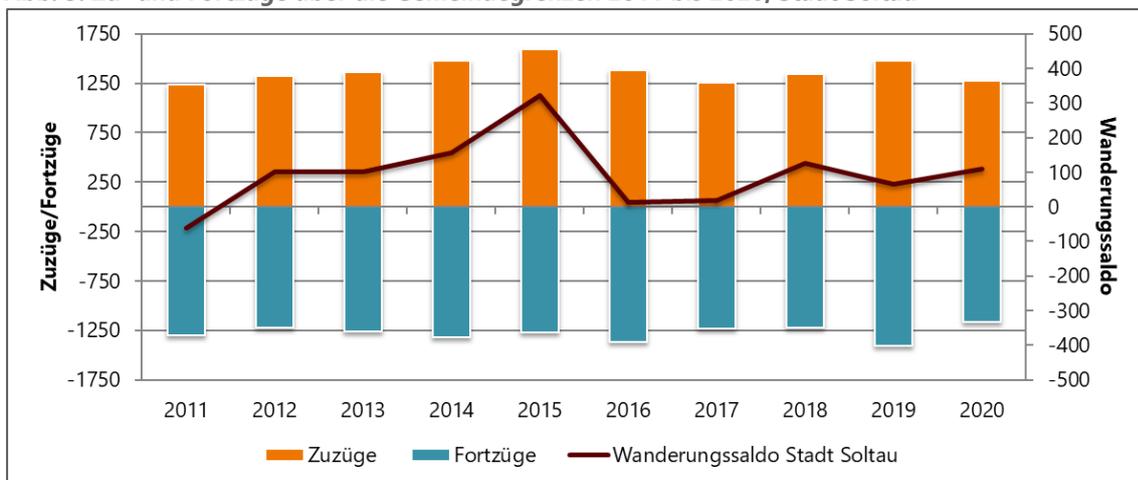


Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2022

Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Bei einer Differenzierung nach Altersgruppen wird deutlich, dass in der Stadt Soltau seit 2011 der Anteil der Personen unter 15 Jahren sowie im erwerbsfähigen Alter um jeweils rd. 1 % abgenommen haben. Die Anzahl der Personen ab 65 Jahren hat mit +8 % einen deutlichen Anstieg erlebt. Im Heidekreis konnten mit Ausnahme der unter 15-Jährigen (+0 %) in jeder weiteren Altersgruppe Zuwächse realisiert werden. Am stärksten sind hier die ab 65-Jährigen mit +9 % betroffen. Um rd. +3 % stieg die Gruppe der Personen im erwerbsfähigen Alter.

Abb. 3: Zu- und Fortzüge über die Gemeindegrenzen 2011 bis 2020, Stadt Soltau



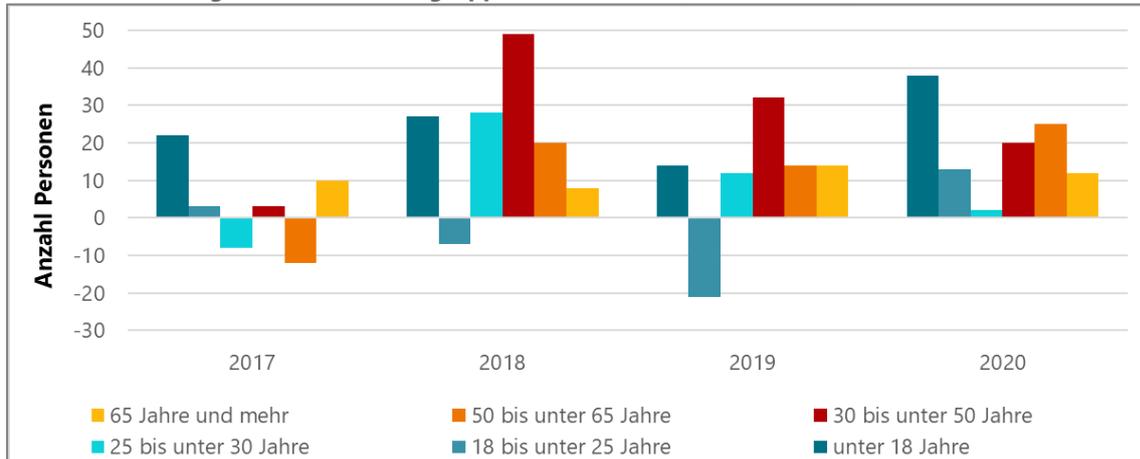
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2022

Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Das vergleichsweise geringe Wachstum der Bevölkerung ist nicht auf die Wanderungsbewegungen zurückzuführen. Bei einer Betrachtung des Zeitraums 2011 bis 2020 wird deutlich, dass die

Wanderungssalden bis auf das Jahr 2011 durchweg positiv sind. Die Summe aller Wanderungssalden zwischen 2011 und 2020 beträgt +948 Personen. Die Bevölkerung wuchs im selben Zeitraum um lediglich rd. 200 EW.

Abb. 4: Wanderungssaldo nach Altersgruppen Stadt Soltau (2017 bis 2020)

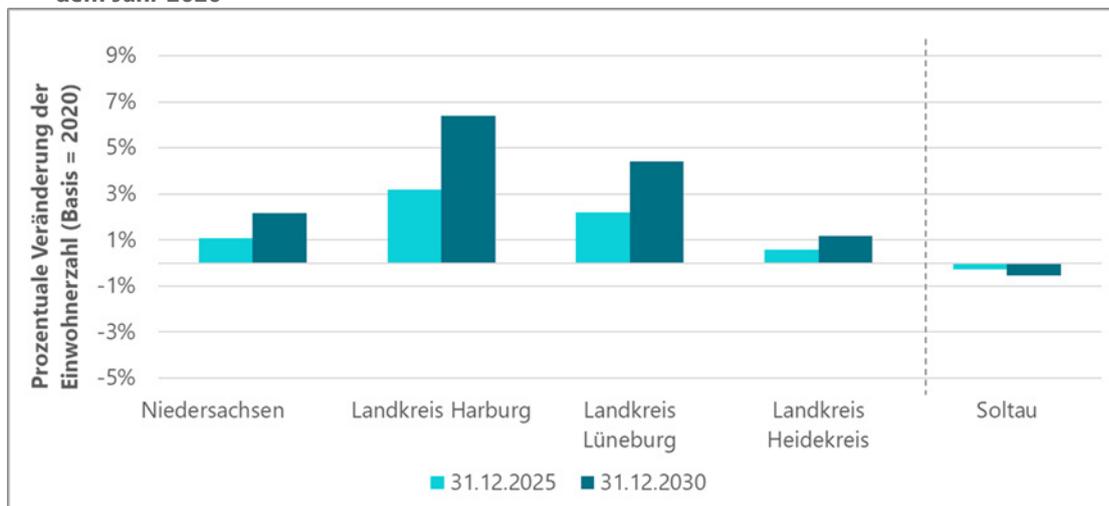


Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN), 2022

Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Bei einer vertiefenden Betrachtung der Wanderungssalden der Stadt Soltau wird deutlich, dass seit 2017 nahezu in allen Altersgruppen Zuwächse zu verzeichnen sind. Einzig die Altersklassen der 18- bis unter 25-Jährigen (in 2018/19) nahm seit 2018 ab.

Abb. 5: Kleinstädtische Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2025 und 2030 im Vergleich mit dem Jahr 2020



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) 2022

Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Die negative Bevölkerungsentwicklung sollte für die zukünftigen Planungen der Stadt berücksichtigt werden. Denn auch für die nächsten Jahre wird mit einem Sinken der Bevölkerungszahl zu rechnen sein, wie die Ergebnisse der **aktuellen regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung** zeigen (vgl. Abb. 5). Demnach schrumpft die Einwohnerzahl um rd. 0,5 % bis zum Jahr 2030. Für die Landkreise Harburg, Lüneburg sowie Heidekreis wiederum wird ein Zuwachs prognostiziert (6,5 %, 4,5 % und 1 %).

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sowohl der Heidekreis als auch die Stadt Soltau in der nahen Vergangenheit leichte Zuwächse bei der Bevölkerungszahl verzeichnen konnten. Die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung prognostiziert diese Entwicklung fort und lässt beim Landkreis nur einen geringen Zuwachs bis zum Jahr 2030 erwarten, wohingegen für die Stadt Soltau mit einer geringen Abnahme gerechnet wird.

2.1.2 Wertewandel und Individualisierung

Mit der demografischen Entwicklung gehen auch soziale Veränderungen einher, die sich vorrangig indirekt auf die Wirtschaftsstruktur und Rauminanspruchnahme für wirtschaftliche Zwecke auswirken.

So lässt sich in den vergangenen Jahrzehnten beobachten, dass beispielsweise die Bindung des einzelnen Bewohners oder Mitarbeiters an die „eigene“ Stadt bzw. das Unternehmen tendenziell nachlässt (z. B. höhere Fluktuation der Beschäftigten). Die Ursachen sind nicht nur konjunkturell und betriebsintern zu suchen, sondern in wachsendem Maße auch durch verändertes Verhalten der Beschäftigten (z. B. Selbstverwirklichungsziele) zu begründen, so dass die Arbeitswelt der Wissensgesellschaft zu einem Mix aus Arbeitseinsätzen bei verschiedenen Arbeitgebern, Weiterbildungen und erhöhten Freizeitansprüchen wird.

Damit verbunden sind auch zunehmende qualitative Anforderungen an die Gestaltung von Arbeitsorten,² was wiederum Auswirkungen auf die Ansiedlungs-/Investitionsentscheidungen und die Personalpolitik der Unternehmen hat. Dieser Prozess geht mit der Tertiärisierung der Wirtschaft einher, die sich sowohl auf einen wachsenden Anteil des Dienstleistungssektors insgesamt als auch auf die Zunahme von Dienstleistungstätigkeiten innerhalb der Produktion bezieht.

Die steigenden Anforderungen der Mitarbeiter, die im Zuge der Fachkräftesicherung weiter an Relevanz gewinnen, betreffen ebenso das unmittelbare, wie auch das mittelbare Umfeld des Arbeitsplatzes. Aktuelle Befragungen (vgl. Abb. 6) zeigen z. B., dass sich der Wunsch-Büroarbeitsplatz oftmals in einem anregenden, urbanen Umfeld befindet, welches die Anforderungen des Einzelnen zu befriedigen vermag.

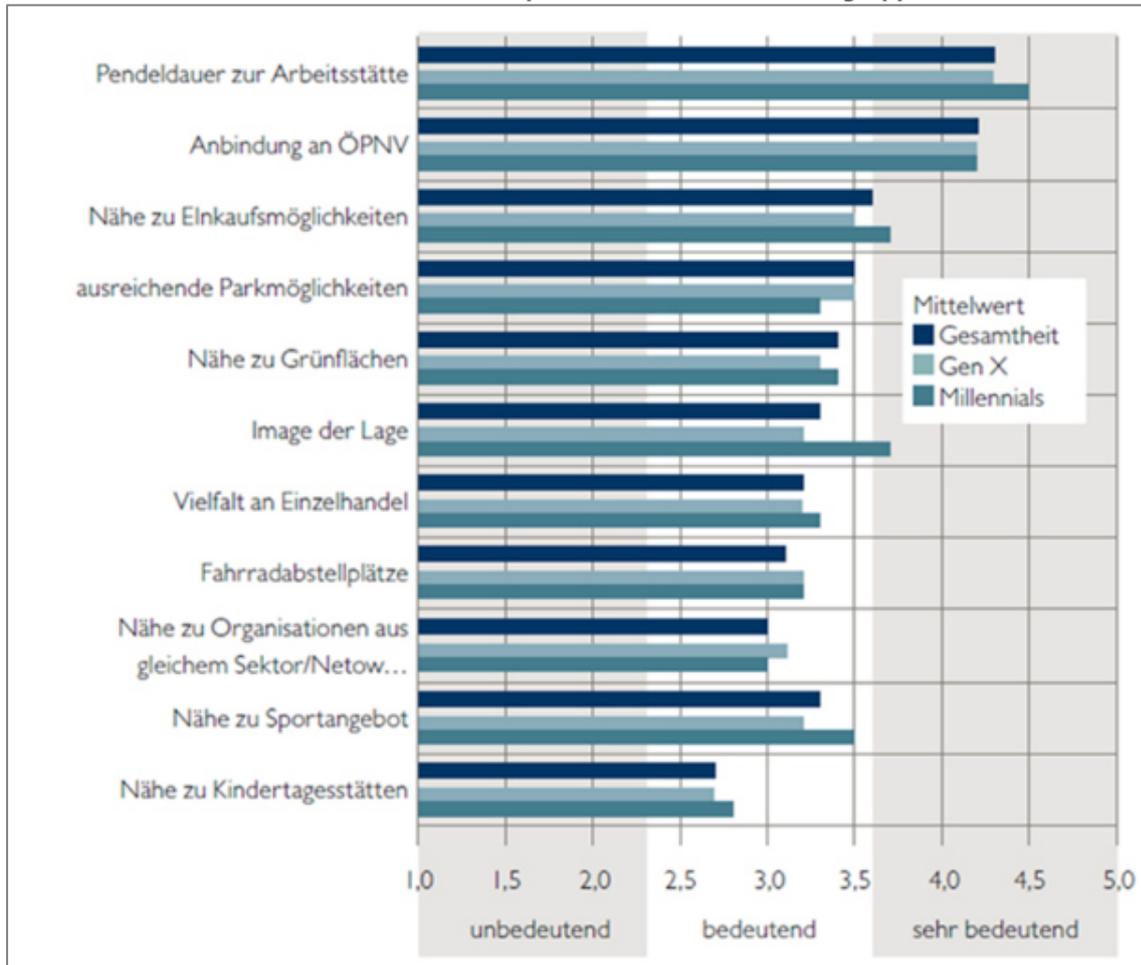
Beispielsweise sollte die Distanz zwischen Wohnort und Arbeitsstätte möglichst gering und die Parkplatzsuche mit wenig Aufwand verbunden sein. Idealerweise liegt zugleich eine hervorragende ÖPNV-Anbindung vor, so dass gänzlich auf die Nutzung des (eigenen) Pkw verzichtet werden kann. Auch die Ansprüche an die Umfeld- und Straßenraumgestaltung wachsen, wobei sich Attraktivität und Image der Lage durch Faktoren wie die Nähe zu (öffentlichen) Grünflächen, ein reiches gastronomisches Angebot im direkten Umfeld sowie einen Städtebau auszeichnet, der den Repräsentationsbedürfnissen der Betriebe (z. B. hins. Architektur/Stadtgestalt) gerecht wird.

Im Hinblick auf die funktionsräumliche Verteilung von Arbeitsplätzen im Stadtgefüge, wie etwa im Zuge der neuerdings wieder viel diskutierten Zunahme von Homeoffice-Arbeitsplätzen und damit möglicherweise einhergehenden abnehmenden Flächenbedarfen, muss zunächst festgehalten werden, dass entsprechende Prognosen schon vor mehr als 10 Jahren erstellt wurden (Auswirkungen von „Telearbeit“), sich allerdings nie in dem erwarteten Maße erfüllt haben. Aller Voraussicht nach wird es künftig zwar immer häufiger ein Nebeneinander verschiedener Arbeitsformen und auch -räume geben (z. B. auch durch zunehmende Nutzung von Cloud-Dienstleistungen

² Wachsende Ansprüche an die Attraktivität des Arbeitsumfeldes mit viel Freiräumen und Möglichkeiten zur Selbstverwirklichung sowie einer hohen Bereitschaft, diese auch einzufordern, werden häufig v.a. den zwischen 1980 und 2000 Geborenen (sog. Generation Y bzw. Millennials) nachgesagt, die durch einen technikaffinen Lebensstil geprägt sind, können aber sicherlich als zunehmend allgemeingültig betrachtet werden.

befördert). Jedoch erfordert v.a. die arbeitsteilige Innovation auch ein besonderes Maß an Wissensteilung, also die Übertragung von kodifiziertem und implizitem Wissen. Der Transfer impliziten Wissens bedarf dabei wiederum des Face-to-Face-Kontaktes. Zu „wissen, was“ ist gegenüber einem „wissen, wie“ schwer fassbar. Dementsprechend ist auch im Informationszeitalter keine „Auflösung des Raumes“ anzunehmen.

Abb. 6: Zentrale Faktoren des Wunsch-Arbeitsplatzes verschiedener Altersgruppen*



Anmerkung: * Generation X (Gen X): Geburtsjahrgänge ab 1965 bis 1980; Millennials: Geburtsjahrgänge zwischen 1980 und 2000.

Quelle: Catella Research (2017): Der Arbeitsplatz der Zukunft. Ergebnisse einer Umfrage zum Zusammenhang zwischen Arbeiten und Büronutzung

Alle aktuellen Untersuchungen und Befragungen von Unternehmen in den „Pandemiejahren 2020/21“ zeigen, dass nicht die Erwartung besteht (sowohl bei den verantwortlichen Geschäftsleitungen als auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern), dass die temporär zunehmende Inanspruchnahme von Homeoffice-Angeboten zu einem signifikant geringeren Flächenbedarf der Gewerbebetriebe führt.

Als weitere Effekte, die sich auf Flächeninanspruchnahmen auswirken, sind Trends des zurzeit noch weiter zunehmenden E-Commerce, sowie allgemein in der Gebrauchsgüterindustrie zu beachten: Als Folge der Individualisierung mit der Forderung nach immer größerer (Modell)Vielfalt wächst bspw. auch die benötigte Kapazität der Lagerhaltung erheblich.

2.2 Wirtschaftsstrukturanalyse

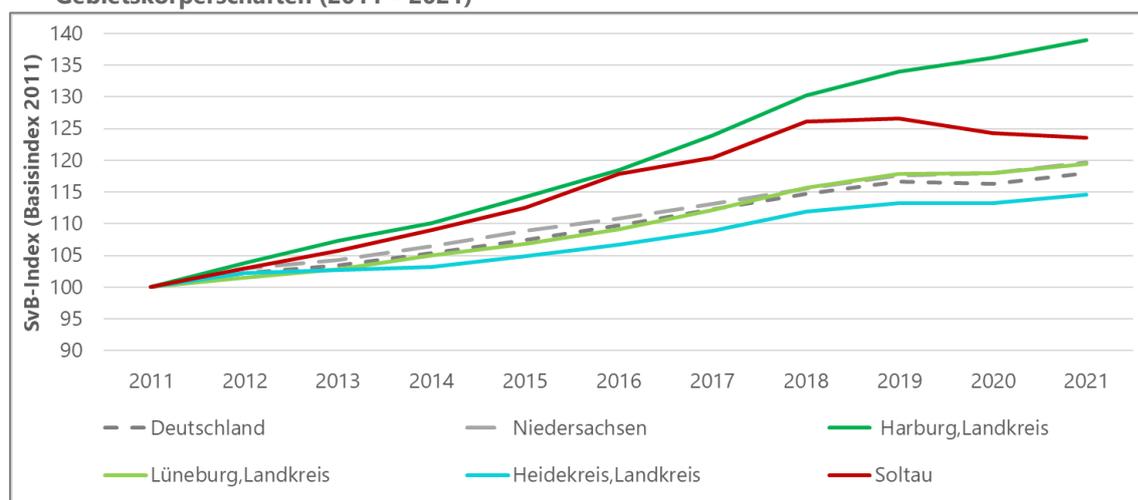
Die volkswirtschaftliche und soziale Entwicklung eines Standortes wird neben der demografischen Entwicklung (Kap. 2.1) maßgeblich von der Wirtschaftsstruktur bestimmt.

Nachfolgend werden die bisherige Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten vertieft sowie die Wirtschaftsstruktur und insbesondere die Branchenstruktur des Heidekreises und der Stadt Soltau dargestellt.

2.2.1 Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung

Bei einem Vergleich der Beschäftigtenentwicklung wird deutlich, dass seit dem Jahr 2011 eine Zunahme der **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten³ (SvB) am Arbeitsplatz** in allen Gebietskörperschaften stattfand (vgl. Abb. 7). Die Stadt Soltau wuchs um über 23% (Zum Vergleich: der Bundesdurchschnitt liegt bei etwas über +18%, Niedersachsen bei rd. +20%).

Abb. 7: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsplatz in ausgewählten Gebietskörperschaften (2011 – 2021)



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2022

Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Der Landkreis Harburg erzielte mit rd. 39 % die stärksten Zuwächse an Beschäftigten, gefolgt von den Landkreisen Lüneburg (rd. +19 %) und Heidekreis (rd. +15 %). Auffällig ist hierbei, dass fast alle dieser Landkreise sowie der bundesdeutsche Durchschnitt und Niedersachsen im Jahr 2020 einen leichten Einbruch bei den SvB zeigen. Die Entwicklung der Beschäftigtenzahl ist grundsätzlich in erster Linie durch konjunkturelle Entwicklungen, die vorherrschende Wirtschaftsstruktur und die Markterschließung der Einzelunternehmen zu erklären. Hintergrund der Abflachung im Jahr 2020 dürften die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Arbeitsmarkt sein. In der Stadt Soltau nimmt die Zahl der SvB allerdings bereits seit 2019 ab.

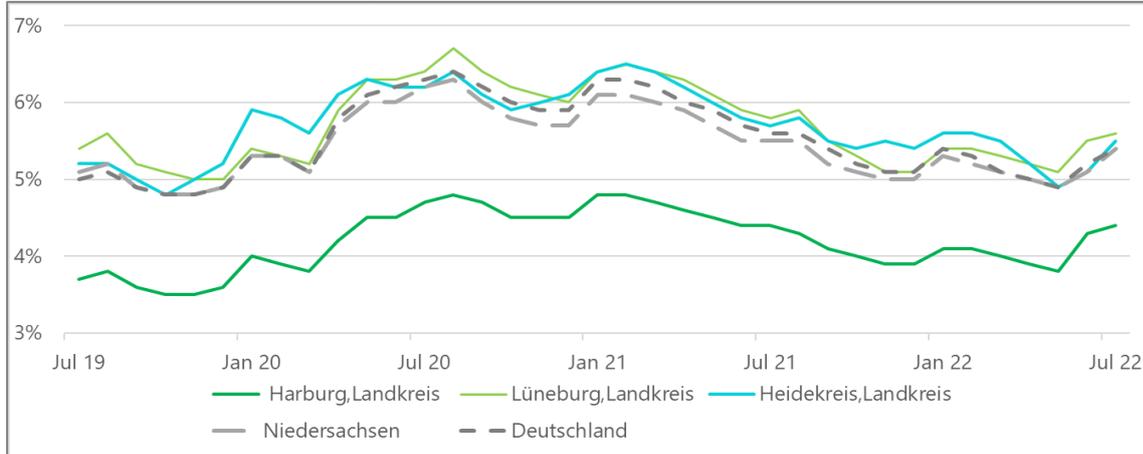
Für den Heidekreis und die Stadt Soltau bedeutet diese Entwicklung in absoluten Zahlen:

- Die Zahl der SvB im Landkreis stieg von rd. 42.400 im Jahr 2011 um über +6.000 bis zum Jahr 2021 auf 48.600.

³ Nicht zu den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten zählen Beamtinnen und Beamte, Selbstständige und mithelfende Familienangehörige, Berufs- und Zeitsoldaten; desgleichen die ausschließlich geringfügig Beschäftigten. Erwerbstätige setzen sich aus den SvB und Nicht-SvB zusammen.

- Die Zunahme der SvB in der Stadt Soltau verlief im selben Zeitraum von rd. 10.100 auf rd. 12.470, was rd. +2.400 SvB mehr entspricht.

Abb. 8: Arbeitslosenquote – Ausgewählte Gebietskörperschaften (Juli 2019 bis Juli 2022)

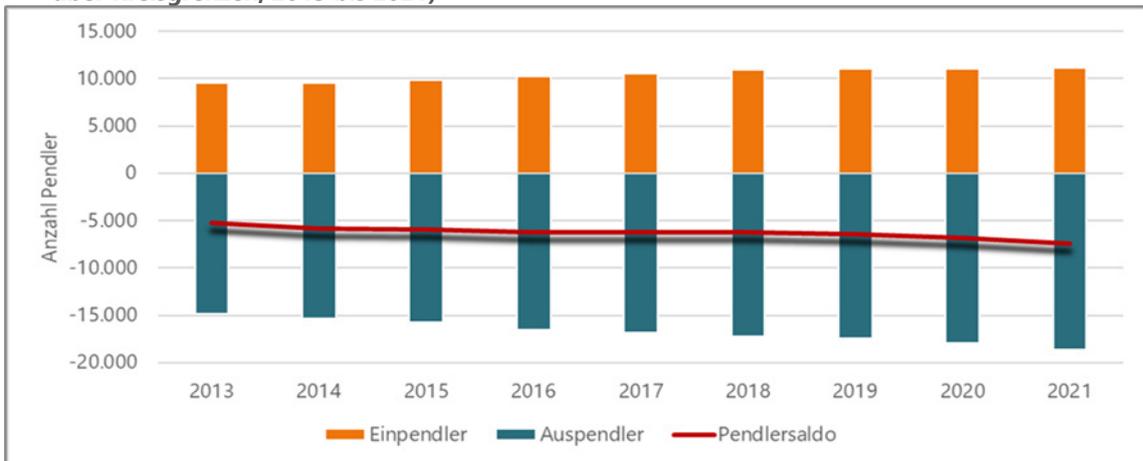


Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, 2022
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Das insgesamt leichte Wachstum im Betrachtungszeitraum ging mit einem Rückgang der Arbeitslosigkeit einher. So konnten in den letzten Jahren neue Tiefwerte in Bezug auf die Arbeitslosenquoten erzielt werden, wenn auch in Folge der Corona-Krise ein leichter Anstieg zu verzeichnen war (vgl. Abb.8).

Konkret sank die Quote bis zum Oktober 2019 im Landkreis auf 4,8 %, stieg jedoch in der Folge der Corona-Pandemie bis August 2020 wieder deutlich an (6,4 %). Seitdem sinkt die Quote allerdings wieder und war auf einem guten Weg das niedrige Niveau von November 2019 wieder zu erreichen. Seit Mai 2022 zeigen sich jedoch die wirtschaftlichen Effekte des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine auch auf dem Arbeitsmarkt. Im Heidekreis stieg die Arbeitslosenquote von 4,9 % (Mai) auf 5,5 % (Juli).

Abb. 9: Pendlerstatistik auf Basis der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Heidekreis (Pendler über Kreisgrenzen; 2013 bis 2021)

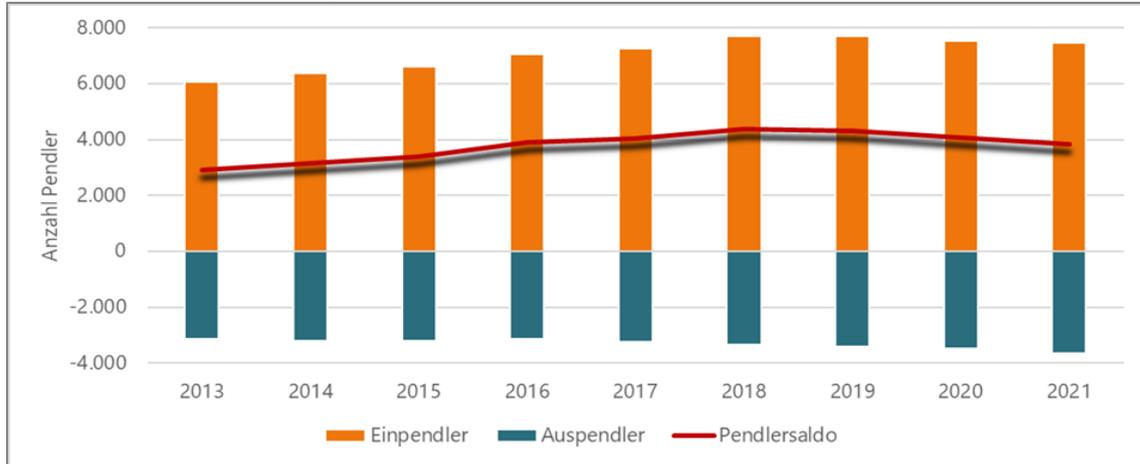


Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, 2022
 Berechnungen: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN), 2022

Die Pendlerstatistik auf Basis der SvB zeigt für den Heidekreis einen durchgängig negativen Pendlersaldo von über -5.000 SvB auf (seit 2013). Die Zahl sowohl der Ein- als auch der Auspendler

wächst. Gleichzeitig nimmt der Pendlersaldo immer weiter ins Negative zu. Im Jahr 2021 stehen rd. 11.200 Einpendlern rd. 18.600 Auspendler gegenüber.

Abb. 10: Pendlerstatistik auf Basis der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Stadt Soltau (Pendler über Gemeindegrenzen; 2013 bis 2021)



Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, 2022

Berechnungen: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN), 2022

Die Stadt Soltau weist eine sehr hohe Pendlerbewegung auf. Der Pendlersaldo ist durchweg positiv und nimmt in der Spitze bis zu rd. +4.400 SvB ein. Seit 2018 nimmt dieser Saldo minimal ab. Im Jahr 2021 entfallen auf die rd. 12.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten insgesamt rd. 7.500 Einpendler denen rd. 3.700 Auspendler gegenüberstehen. Dies bedeutet, dass rd. 60 % der in Soltau arbeitenden SvB (Arbeitsortprinzip) nicht in der Stadt wohnen. Insgesamt gesehen ist in der Summe eine zunehmende Pendlerzahl feststellbar.

2.2.2 Branchenstruktur

Entwicklung der SvB - Kurzübersicht

Die beschriebenen Entwicklungen lassen sich auf Ebene der Wirtschaftssektoren und v.a. durch eine nähere Betrachtung der Wirtschaftszweige (Wirtschaftsabschnitte und -abteilungen) weiter verdeutlichen.

Die für die Analyse notwendige Informationstiefe kann über die Auswertung der Wirtschaftszweige der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten erreicht werden. Beamte und Selbstständige sind für die Nachfrage nach Gewerbeflächen weitgehend irrelevant.

Im **Heidekreis** liegt der Anteil des sekundären Sektors an der Gesamtbeschäftigung im Jahr 2021 bei 23,9 % und ist im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt (rd. 28%) unterrepräsentiert.

Abb. 11: Entwicklung des sekundären Sektors im Landkreis Heidekreis seit 2009

Landkreis Heidekreis	Entwicklung der SvB				Anteil der SvB	
	WZ-Nr.	SvB 2009	SvB 2021	Veränderung		2021
Herst. von Nahrungs- u. Futtermitteln	10	1.821	2.137	17,4%	↗	4,4%
Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren	22	515	437	-15,1%	↘	0,9%
Herstellung von Metallerzeugnissen	25	567	645	13,8%	↗	1,3%
Maschinenbau	28	333	690	107,2%	↗	1,4%
Verarbeitendes Gewerbe Rest	*	3.941	2.852	-27,6%	↘	5,9%
Verarbeitendes Gewerbe insgesamt	C	7.177	6.761	-5,8%	↘	13,9%
Bergbau, Ver- und Entsorgung	B/D/E	593	899	51,60%	↗	1,8%
Baugewerbe	F	3.175	3.966	24,91%	↗	8,2%
Produzierendes Gewerbe insgesamt	B-F	10.945	11.626	6,2%	↗	23,9%

* WZ = Klassifikation der Wirtschaftszweige (Buchstaben A bis U), die teilweise nach Wirtschaftsabteilungen (2-steller) weiter ausdifferenziert werden, wenn dies notwendig und möglich ist.

Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, 2022

Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Während der gesamte Sektor zwischen 2009 und 2021 um 6,2 % (rd. +680 SvB) zunahm, verzeichnete das „Verarbeitende Gewerbe“ (Wirtschaftsabschnitt C) eine Abnahme von 5,8. %. Das „Baugewerbe“ und die „Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung“ weisen hingegen deutliche Zuwächse auf.

Abb. 12: Entwicklung des tertiären Sektors im Landkreis Heidekreis seit 2009

Landkreis Heidekreis	Entwicklung der SvB				Anteil der SvB	
	WZ-Nr.	SvB 2009	SvB 2021	Veränderung		2021
Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	G	6.219	8.758	40,8%	↗	18,0%
Handel mit Kraftfahrzeugen; Instandhaltung und Reparatur von Kfz.	45	1.068	1.160	8,6%	↗	2,4%
Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)	46	1.825	3.021	65,5%	↗	6,2%
Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)	47	3.326	4.577	37,6%	↗	9,4%
Verkehr und Lagerei	H	2.437	3.141	28,9%	↗	6,5%
Gastgewerbe	I	2.351	2.462	4,7%	↗	5,1%
Information und Kommunikation	J	299	546	82,6%	↗	1,1%
Finanz- u. Versicherungsdienstleistungen	K	785	817	4,1%	↗	1,7%
Grundstücks- u. Wohnungswesen	L	449	281	-37,4%	↘	0,6%
Freiberufl., wissenschaftl. u. technische Dienstleistungen	M	1.095	1.198	9,4%	↗	2,5%
Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	N	2.159	2.471	14,5%	↗	5,1%
Vermittlung und Überlassung von Arbeitskräften	78	520	674	29,6%	↗	1,4%
Gebäudebetreuung; Garten- und Landschaftsbau	81	1.246	1.396	12,0%	↗	2,9%
Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung	O	3.722	3.880	4,2%	↗	8,0%
Erziehung und Unterricht	P	1.387	1.563	12,7%	↗	3,2%
Gesundheits- und Sozialwesen	Q	5.810	8.211	41,3%	↗	16,9%
Kunst, Unterhaltung und Erholung	R	992	1.274	28,4%	↗	2,6%
Erbringung von sonstigen Dienstleistungen	S	1.374	1.400	1,9%	↗	2,9%
Private Haushalte	T	54 *	-	-	-	-
Dienstleistungen insgesamt	G-U	29.474	36.075	22,4%	↗	74,2%

Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, 2022

Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Im tertiären Sektor haben sich, mit Ausnahme vom „Grundstücks- und Wohnungswesen“ (-37 %) alle zugehörigen Wirtschaftsabschnitte zwischen den Vergleichsjahren positiv entwickelt (vgl. Abb. 13). Wie im Produzierenden Gewerbe konnte auch hier ein Zuwachs an Beschäftigten verzeichnet werden. Der Dienstleistungssektor wuchs im Zeitraum von 2009 bis 2021 um 22 % an, so dass in absoluten Zahlen ein deutliches Beschäftigtenwachstum von 29.474 auf 36.075 SvB stattfand.

Einen deutlichen Zuwachs erlebten vor allem die beschäftigungsstarken Bereiche „Gesundheits- und Sozialwesen“ (+41,3%) sowie „Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kfz“ (+40,8%).

Der sekundäre Sektor ist in der **Stadt Soltau** deutlich stärker als im Landkreis gewachsen (+31,3 %), nimmt jedoch weiterhin ein geringeren Anteil an der Gesamtbeschäftigung (20,2%) ein. Mit über 66 % stieg das Baugewerbe am stärksten.

Abb. 13: Entwicklung des tertiären Sektors in der Stadt Soltau seit 2009

Stadt Soltau	Entwicklung der SvB				Anteil SvB	
	WZ-Nr.	SvB 2009	SvB 2021	Veränderung	2021	
Handel; Instandhalt. und Reparatur Kfz	G	2.003	3.012	50,4%	↑	24,2%
Handel mit Kraftfahrzeugen; Instandhaltung und Reparatur von Kfz.	45	328	354	7,9%	↔	2,8%
Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)	46	891	1.594	78,9%	↑	12,8%
Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)	47	784	1.064	35,7%	↑	8,5%
Verkehr und Lagerei	H	337	751	122,8%	↑	6,0%
Gastgewerbe	I	464	648	39,7%	↑	5,2%
Information und Kommunikation	J	161	268	66,5%	↑	2,1%
Finanz- u. Versicherungsdienstl.	K	281	282	0,4%	↔	2,3%
Grundstücks- u. Wohnungswesen	L	36	57	58,3%	↑	0,5%
Freiberufl., wissenschaftl. u. techn. DL	M	230	245	6,5%	↔	2,0%
Erbringung von sonst. wirtsch. DL	N	373	349	-6,4%	↓	2,8%
Öff. Verw., Verteidigung; Sozialvers.	O	463	768	65,9%	↑	6,2%
Erziehung und Unterricht	P	245	224	-8,6%	↓	1,8%
Gesundheits- und Sozialwesen	Q	1.626	2.245	38,1%	↑	18,0%
Kunst, Unterhaltung und Erholung	R	503	485	-3,6%	↓	3,9%
Erbringung von sonstigen DL	S	577	451	-21,8%	↓	3,6%
Private Haushalte	T	9 *	-	-	-	-
Dienstleistungen insgesamt	G-U	7.310	9.796	34,0%	↑	78,6%

Anm.: Werte teilweise aufgrund der der Geheimhaltungspflicht nach § 16 BstatG nicht vorliegend

Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, 2022

Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Die Zahl der Beschäftigten im tertiären Sektor nahm im Zeitraum von 2009 bis 2021 um rd. 34 % zu. Mit einem Anteil von 78,6% der Gesamtbeschäftigung ist der Dienstleistungssektor stärker vertreten als im Heidekreis oder in Deutschland.

Ein Rückgang fand einzig in den Bereichen „Erbringung von sonstigen (wirtschaftlichen) Dienstleistungen“, „Erziehung und Unterricht“ sowie „Kunst, Unterhaltung und Erholung“ statt.

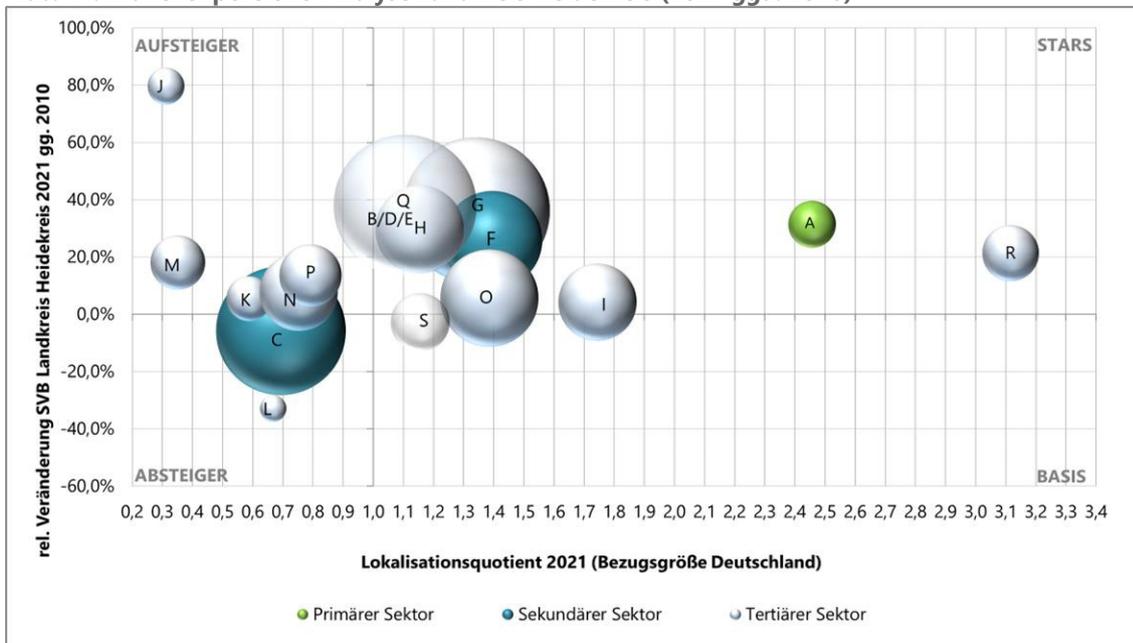
Branchenportfolioanalyse

Seit 2010 haben im sekundären Sektor im Landkreis Heidekreis fast alle Bereiche ein Wachstum erlebt. Dabei sind das „Baugewerbe“ sowie „Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung“ wachsend und anteilmäßig stärker als in Gesamtdeutschland vertreten. Das „Verarbeitendes Gewerbe“ ist schrumpfend und anteilmäßig geringer als in Gesamtdeutschland vertreten.

Auch im tertiären Sektor nahmen fast alle Bereiche eine positive Entwicklung. Bis auf das „Grundstücks- und Wohnungswesen“ sowie die „Erbringung von sonstigen Dienstleistungen“ erlebten alle weiteren Bereiche ein Wachstum seit 2010.

Das „Gesundheits- und Sozialwesen“ sowie „Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen“ sind besonders beschäftigungsstark. „Kunst, Unterhaltung und Erholung“ ist deutlich stärker als in Gesamtdeutschland vertreten und zugleich weiter wachsend.

Abb. 14: Branchenportfolio-Analyse Landkreis Heidekreis (2021 ggü. 2010)



Legende: nach Wirtschaftsabschnitten und -abteilungen (WZ08): A=Land- und Forstwirtschaft; Fischerei; B=Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden; C=Verarbeitendes Gewerbe; D/E=Energieversorgung; Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung; F=Baugewerbe; G=Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen; H=Verkehr und Lagerei; I=Gastgewerbe; J=Information und Kommunikation; K=Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen; L=Grundstücks- und Wohnungswesen; M=Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen; N=Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen; O/U=Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung/Exterritoriale Organisationen und Körperschaften; P=Erziehung und Unterricht; Q=Gesundheits- und Sozialwesen; R=Kunst, Unterhaltung und Erholung; S=Erbringung von sonstigen Dienstleistungen; T=Private Haushalte mit Hauspersonal; Herstellung von Waren und Erbringung von Dienstleistungen durch Private Haushalte für den Eigenbedarf ohne ausgeprägten Schwerpunkt

Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, 2022

Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Insgesamt kann festgehalten werden, dass der Landkreis Heidekreis über einen breiten Branchenmix mit einer nahezu vollständig positiven Entwicklung verfügt. Viele der gewerbeflächenrelevanten Bereiche sind dabei überdurchschnittlich repräsentiert. Lediglich das verarbeitende Gewerbe, welches ohnehin bereits unterdurchschnittlich vertreten ist, konnte auch im Betrachtungszeitraum keine Zuwächse verzeichnen.

Abb. 15: Branchenportfolio-Analyse Stadt Soltau (2021 ggü. 2010)



Legende: nach Wirtschaftsabschnitten und -abteilungen (WZ08): A=Land- und Forstwirtschaft; Fischerei; B=Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden; C=Verarbeitendes Gewerbe; D/E=Energieversorgung; Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung; F=Baugewerbe; G=Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen; H=Verkehr und Lagerei; I=Gastgewerbe; J=Information und Kommunikation; K=Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen; L=Grundstücks- und Wohnungswesen; M=Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen; N=Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen; O/U=Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung/Exterritoriale Organisationen und Körperschaften; P=Erziehung und Unterricht; Q=Gesundheits- und Sozialwesen; R=Kunst, Unterhaltung und Erholung; S=Erbringung von sonstigen Dienstleistungen; T=Private Haushalte mit Hauspersonal; Herstellung von Waren und Erbringung von Dienstleistungen durch Private Haushalte für den Eigenbedarf ohne ausgeprägten Schwerpunkt

Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, 2022

Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Alle Bereiche des sekundären Sektors der Stadt Soltau sind wachsend. Im Vergleich mit Gesamtdeutschland nimmt die „Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung“ einen überdurchschnittlichen Anteil ein, während das „Verarbeitende Gewerbe“ und „Baugewerbe“ unterdurchschnittlich vertreten sind.

Nahezu der gesamte tertiäre Sektor hat eine positive Entwicklung genommen. Wie auch im Landkreis sind das „Gesundheits- und Sozialwesen“ sowie „Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen“ besonders beschäftigungsstark. „Kunst, Unterhaltung und Erholung“ ist deutlich stärker (Faktor 4,6) als in Gesamtdeutschland vertreten. Seit 2010 erfolgte eine Abnahme der SvB lediglich in Bereichen „Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen“, „Erbringung von sonstigen Dienstleistungen“, „Erziehung und Unterricht“ sowie „Kunst, Unterhaltung und Erholung“.

3 Standortfaktoren und Standorttypen

Untersuchungen zur Relevanz verschiedener Standortfaktoren sind nach wie vor von großem praktischem Interesse. Grundsätzlich gilt, dass das Angebot an Gewerbestandorten die reale Nachfrage (deutschlandweit) übersteigt, was die Auswahlmöglichkeiten aus Unternehmenssicht vergrößert. Vor dem Hintergrund eines nach wie vor durch interkommunalen, regionalen und internationalen Wettbewerb geprägten Umfeldes bedeutet dies, dass insbesondere neu entwickelte Standorte den wachsenden und zunehmend ausdifferenzierten Standortansprüchen genügen müssen.

Eine möglichst genaue Beschreibung der Standortanforderungen wird somit erforderlich, wobei einerseits auf Beobachtungen in der Praxis und andererseits auch auf Auswertungen einschlägiger Literatur zurückgegriffen wird.

3.1 Gewerbliche Standortwahl

Die Ermittlung von Standortfaktoren konzentriert sich auf diejenigen Anlässe des Flächenbedarfs, die eine Standorterweiterung, Neuansiedlung/Neuerrichtung oder Betriebsverlagerung zur Folge haben. Dies sind Wachstumsabsichten, Neugründungen oder bspw. auch Effekte komparativer Standortvorteile oder Standortnachteile.

Ausgangslage zur Einschätzung des Flächenbedarfs in der Stadt Soltau ist die Feststellung, dass jeglicher Produktionsprozess ein Grundstück bzw. entsprechende Büro-, Produktions-, Hallen-, Lager-, Labor- oder andere Flächen voraussetzt. Für bereits bestehende Unternehmen stellt sich mit der Kapazitätsfrage der Produktion oder Leistungserbringung regelmäßig auch die Frage nach der Fertigungstiefe und damit zugleich der Entscheidung zwischen einer organisatorischen Lösung und einer zusätzlichen Flächen- bzw. Grundstücksbeschaffung. Ebenfalls sind innovative Lösungen im Produktionsprozess bzw. der Produktionsanlage möglich, die einen Flächenbedarf teilweise ersetzen können. Bis zu einem gewissen Grad ist also stets eine Faktorsubstitution zwischen Kapital, Arbeit/Wissen und Boden möglich (durch Mehreinsatz der jeweils anderen Faktoren). Letztlich wird der Flächenbedarf (Grund und Boden) jedoch nie durch den Mehreinsatz anderer Faktoren vollständig zu kompensieren sein und stellt somit irgendwann stets einen Engpassfaktor der betrieblichen Produktion oder Leistungserbringung dar.

Insgesamt stellt das **Wachstum eines Betriebs** (hins. der Ausbringungsmenge u./o. zusätzlicher Beschäftigung) den Regelfall eines zusätzlichen Flächenbedarfs dar, wobei Auswertungen von Verkaufsstatistiken regelmäßig belegen, dass Wachstum zumeist am bestehenden Betriebsstandort erfolgt. Viele Unternehmen und Betriebe erwerben zu diesem Zweck auch frühzeitig entsprechende Erweiterungsflächen (Vorhalteflächen), was von den Wirtschaftsförderungen und Stadtplanungen i.d.R. auch durch eine entsprechende Angebotspolitik antizipiert wird.⁴ Erst dann, wenn eine Flächenknappheit offenkundig macht, dass eine Substitution der Betriebsfläche am Standort nicht mehr möglich oder unrentabel ist, wird der Flächenbedarf andernorts befriedigt.

Ein weiterer, oftmals unterschätzter Anlass der Flächennachfrage ist die Entwicklung der Produktionsstätte und des unmittelbaren Umfeldes, weshalb man auch von Flächenbedarfen aus **komparativen Standortvorteilen und Standortnachteilen** spricht. Dies kann z.B. dann der Fall sein, wenn das Unternehmen in einer längeren Produktionsgeschichte an seinem Standort verschiedene Gebäude und Anlagen errichtete oder auch Büro- und Lagerräume so im Stadtgebiet verteilen musste, dass sich die Bedingungen nun negativ auf die Produktionsfunktion auswirken. Der

⁴ In der Flächenverkaufsstatistik wird diese Art der Bodennutzung allerdings nicht sichtbar, da die Grundstücke bereits lange Zeit vor ihrer realen Inanspruchnahme verkauft wurden.

Veränderungs- und Anpassungsprozess, zum Beispiel aus technischen Gründen, findet erst dann ein Ende, wenn ein alternativer, günstiger Standort gefunden wird und ein Umbau auf dem bestehenden Areal oder weitere Anmietungen unter diesen Umständen nicht mehr wirtschaftlich sind. Folglich wird ein Ersatz des Standortes erforderlich.

Ein weiterer Grund sind sich verschärfende Nutzungskonflikte am Standort. Beispielsweise können sich mit der Zeit auch Veränderungen der Kapazität der zu- und abführenden Infrastrukturen ergeben (z.B. Lieferverkehr) sowie hinsichtlich der zulässigen oder akzeptierten Emissionen, wie Lärm, Gerüche oder Luftverunreinigungen. Ebenso kann die Stadtentwicklung selbst zu einer Veränderung der benötigten Standortfaktoren führen. Auch Produkt- und Prozessinnovationen können eine Gewerbeflächennachfrage begründen, und zwar dann, wenn notwendige Anpassungen nicht am Standort realisierbar sind (z.B. aufgrund einer planungsrechtlich festen Gebäudenutzhöhe, realisierter Rasterbreite und -länge innerhalb bestehender Immobilien). Oftmals geht die Inanspruchnahme neuer Betriebsstandorte zugleich damit einher, dass die frei fallenden Grundstücke vom eigentlichen Eigentümer für längere Zeit gehalten und nicht entsprechend wieder dem freien Markt zugeführt werden, was zum Begriff des „Flächenparadoxons“ führt.⁵

Sofern es sich um kleinere Betriebsareale handelt, stellt die Betriebsverlagerung eine oft gewählte Lösung dar. Generell sind kleine Unternehmen mobiler als große, wobei nicht zu vergessen ist, dass i.d.R. sowohl das angestammte Personal gehalten werden soll als auch die bestehenden Lieferbeziehungen einer Verlagerung über größere Distanzen meistens entgegenstehen. So bleibt ein bestehender Betrieb oftmals der Region „verbunden“.

Das Vorhandensein hinreichend vieler qualifizierter Arbeitskräfte ist im Falle von **Existenzgründungen** weniger relevant, da diese Beziehungen im Zuge des Wachstums erst aufgebaut werden müssen und eine Standortentscheidung vielmehr aus der Optimierung des Absatzes heraus getroffen wird (im B2B-Bereich etwa der räumlichen Nähe zum Hauptabnehmer bzw. dem OEM, dem System-/Modullieferanten, dem Komponentenlieferanten etc.). Hingegen werden die Kosten der Elementarfaktoren⁶ grundsätzlich geringgehalten. Ebenso gründet sich die höhere Mobilität junger, kleiner Unternehmen daraus, dass Betriebsstandorte i.d.R. gemietet werden. So liegen zwischen der Gründung und der ersten Verlagerung oft auch nur wenige Jahre, in denen sich die Standortwahlprozesse professionalisieren.

Seltener relevant, aber ebenfalls mit einem möglicherweise zunehmenden Flächenbedarf verbunden, ist die **Betriebsschrumpfung**. Dies betrifft Fälle, in denen angestammte Standorte aufgegeben werden (müssen), um eine Kapazitätsanpassung zu realisieren und sich am Markt neu aufzustellen. Nicht selten sind auch langfristige Leerstände des alten Betriebsgrundstücks die Folge.

Zu beachten ist zudem, dass sich mit einem zunehmendem Dienstleistungsanteil an der Produktion (Tertiärisierung innerhalb des Verarbeitenden Gewerbes) – und v.a. auch bei Branchen wie dem Verkehrsgewerbe – die langfristige Bindung an einen Standort zugunsten einer zeitlich begrenzten Verpflichtung verschiebt. Bisweilen bleibt die Bindung an einen Standort sogar auf die Laufzeit eines Projektes beschränkt.

Somit wird es erforderlich, auch **Immobilienunternehmen** in die Betrachtung mit einzubeziehen, da auch sie nach bestimmten Kriterien Gewerbe- und Industrieflächen nachfragen. Da davon auszugehen ist, dass diese Akteure über deutlich bessere Marktinformationen verfügen als die meisten (v.a. kleinen und mittleren) Betriebe, Suchkosten durch Skalenvorteile reduziert werden und zugleich andere Entscheidungsparameter der Grundstückswahl zugrunde liegen, haben diese Akteure die Qualität einer eigenen Zielgruppe auf dem Gewerbeflächenmarkt.

⁵ Damit wird im Kern auch der Effekt beschrieben, dass sogar bei einem regional moderaten Wachstum oder gar Schrumpfungsprozessen stets zusätzliche Wirtschaftsfläche verbraucht wird (im Wesentlichen sind damit verschiedene eigentumsrechtliche Fragen verbunden).

⁶ Arbeitskosten, Betriebsmittel und Werkstoffe.

Im Ergebnis hat die Gewebeflächenentwicklung mit Akteuren zu tun, die über unterschiedlichste Marktinformationen verfügen und deren Standortwahlverhalten auf verschiedenste Weise motiviert ist. Wenngleich also im Ergebnis keine eindeutige Zuordnung von Branchen bzw. Unternehmen zu bestimmten Standorttypen möglich ist und es stets Substitutionsprozesse zwischen Standorten geben wird, so begründet sich das Erfordernis einer hinreichend genauen Beschreibung von Standortfaktoren und der daran orientierten Entwicklung von **gewerblichen Standorttypen** aus folgenden Feststellungen:

- Aus einzelbetrieblicher Sicht liefert ein optimaler Standort den höchsten Beitrag zum Produktionsprozess und somit der Schaffung und dem Erhalt von Arbeitsplätzen.
- Aus kommunaler Sicht ist die Standortoptimierung aus Gründen der Wahrung der Standortattraktivität notwendig.
- Eine an Nachhaltigkeitsgesichtspunkten orientierte Stadtentwicklung sollte stets auch die Folgenutzung von Betriebsstandorten im Auge behalten, um die Flächenneuinanspruchnahme zu reduzieren.

3.2 Gewerbliche Standortkriterien

Bezogen auf die verschiedenen Branchen lassen sich stark unterschiedliche Anforderungen hinsichtlich der Standortfaktorenausstattung feststellen. Während gerade im Produzierenden Gewerbe nach wie vor eine ausreichende Flächengröße mit Erweiterungsmöglichkeiten sowie die infrastrukturelle Anbindung eine zentrale Rolle spielen, sind für das Dienstleistungsgewerbe sowie das wissensintensive Gewerbe die Verfügbarkeit architektonisch ansprechender Immobilien mit einer guten ÖPNV-Anbindung sowie einem guten Nahversorgungsangebot von großer Bedeutung. Auch in Zukunft werden die bekannten harten und weichen Standortfaktoren bei der Planung von neuen Gewerbebeständen einen hohen Stellenwert einnehmen.

Zu den zentralen **harten Standortfaktoren** gehören:

- **Verkehrliche Anbindung.** Je nach Branche zählen hierzu ein nahegelegener Zugang zum überregionalen Fernstraßennetz (Autobahnen) oder sogar eine multimodale Verkehrsanbindung, die die Kombination verschiedener Verkehrsträger ermöglicht. Wichtigster Verkehrsträger wird auch künftig die Straße und dementsprechend ein leistungsfähiges Straßennetz bleiben.
- **Breitbandanschluss/Glasfasernetz.** In Zeiten der Digitalisierung ist eine schnelle und sichere Internetverbindung als Grundvoraussetzung zu werten.
- **ÖPNV-Anbindung.** Für die Erreichbarkeit des Arbeitsstandortes stellt eine gute ÖPNV-Anbindung (Verkehrssystemqualität, Systemverfügbarkeit und Umsteigehäufigkeit) einen wichtigen Faktor dar. In Folge einer zunehmenden Überlastung des Straßennetzes gewinnt eine entsprechende Anbindung an Bedeutung.
- **Energieversorgung.** Für einige Branchen besitzt die Energieversorgung eine zentrale Bedeutung. Eine stabile und wirtschaftlich kalkulierbare Energieversorgung ist für entsprechende Unternehmen unerlässlich. In Zeiten des Klimawandels gewinnen dabei v.a. nicht fossile Versorgungsquellen einen immer größeren Stellenwert. Mögliche Optionen sollten bei der Planung neuer Gewerbegebiete ggfs. Berücksichtigung finden.
- **Grundstückszuschnitte.** Neben allen Ausstattungsmerkmalen und Rahmenbedingungen rund um die Fläche, spielt diese selbst bzw. ihr Zuschnitt eine zentrale Rolle. Die Grundstücke

sollten nach Möglichkeit so angelegt werden, dass sie sich zunächst für unterschiedliche Interessenten eignen. Durch eine flexible Zusammenfassung mehrerer Grundstücke sollten darüber hinaus individuelle Anpassungsmöglichkeiten hinsichtlich der Größe geboten werden.

Wichtige **weiche Standortfaktoren** sind:

- **Kultur- und Freizeitangebot.** Insbesondere für jüngere Arbeitnehmer besitzen entsprechende Angebote ein großes Gewicht bei der Wahl ihres Arbeits- und Lebensstandorts. Dies bringt insbesondere für den ländlichen Raum erhebliche Herausforderungen mit sich. Durch gezielte Maßnahmen sollten auch hier die Angebote ausgeweitet werden, um die Attraktivität dieser Kommunen als Lebens- und Arbeitsstandort zu steigern.
- **Betreuungsangebote für Kinder und Angehörige.** Für Familien gewinnen sowohl Betreuungsangebote für Kinder als auch ältere Angehörige verstärkt an Bedeutung. Gerade in zahlreichen Städten und deren direktem Umland ist jedoch oftmals keine ausreichende Verfügbarkeit von Betreuungsplätzen gegeben.
- **Medizinische Versorgung.** Die gewünschte Verfügbarkeit beginnt hier bei der flächendeckenden hausärztlichen Versorgung und setzt sich fort mit dem Vorhandensein der einschlägigen Fachärzte. Ein leistungsfähiges Klinikum am Ort kann als eigenständiger Faktor im Rahmen der Verfügbarkeit medizinischer Versorgung gewertet werden. Insofern stellt der anstehende Wegfall des Heidekreis Klinikums eine Schwächung des Standortes unter dem Aspekt der Gesamtattraktivität des Standortes als Lebens- und Arbeitsort dar, der durch andere Benefits und Leistungsangebote kompensiert werden sollte.
- **Nahversorgung.** Zunehmende Pendelzeiten und die häufigere Vollzeitbeschäftigung beider Lebenspartner haben die Bedeutung von einem nahegelegenen Nahversorgungsangebot auch über die Mittagspausen hinausgehend erhöht.
- **Zugang zu FuE (Forschung und Entwicklung) Einrichtungen.** Insbesondere für wissensintensive Wirtschaftszweige ist der Zugang zu FuE-Einrichtungen für eine gemeinsame Projektarbeit oder Produktentwicklung ein wichtiger Standortfaktor.
- **Regionales Bildungsangebot.** Vor allem in den ländlichen Gebieten ist die Verfügbarkeit von Bildungseinrichtungen und Schulen ein wichtiger Aspekt im Hinblick auf die langfristige Mitarbeiterbindung.

Die einzelnen Standortfaktoren und deren Kombination unterscheiden sich in ihrer Bedeutung je nach Branche z.T. recht stark voneinander. Insbesondere bei der späteren Ermittlung und Analyse weiterer Flächenpotenziale werden diese Kriterien teilweise zu Grunde gelegt.

3.3 Gewerbliche Standorttypen

Interpretiert man die unterschiedlichen Möglichkeiten, die sich aus der Zulässigkeit von Nutzungsarten, Betriebs- und Anlagenarten abzeichnen, zugleich als Standortfaktor, so wird deutlich, dass es verschiedene Betriebe geben wird, für die ein Standort geeignet sein kann. Dieser Standort kann zudem planungsrechtlich sowohl als Gewerbegebiet (GE), Kerngebiet (MK), Mischgebiet (MI) und z.T. auch Sondergebiet (SO) festgesetzt sein. Nachfolgende Typen liegen sowohl der Erfassung der Flächenpotenziale als auch der Prognose der Gewerbeflächenbedarfe zugrunde.

Emissionsintensives Gewerbe

Die Standorte für emissionsintensives Gewerbe dienen insbesondere der Unterbringung von gewerblichen Betrieben, die in anderen Gebieten aufgrund des Störgrades (Lärmbelästigung, Emissionsausstoß etc.) unzulässig sind. Um diese Betriebe aufnehmen zu können, ist eine Gebietsausweisung mindestens als GI, Gle oder ggf. auch als GE-Fläche erforderlich.

Die Standorte weisen zumeist eine exponierte oder teilintegrierte Lage auf und zeichnen sich durch ein konfliktfreies Umfeld aus (keine unmittelbar angrenzenden Siedlungen/Wohngebiete oder Naturschutzgebiete). Darüber hinaus ist i.d.R. eine Schwerlasttauglichkeit der Straßen gegeben, hohe Geräuschemissionen sind zulässig und oft auch ein 24-Stunden-Betrieb möglich. Nicht selten umfassen Industrie- bzw. Gewerbegebiete für emissionsintensive Betriebe eine Gesamtfläche von über 20 ha.

Oftmals sind diese Standorte durch wenige flächenintensive Unternehmen geprägt und weisen folglich eine grobkörnige Mischung auf. Häufige Nutzungsarten und Nutzungen, die in der Praxis tendenziell eher Industrie- als Gewerbegebieten zugeordnet werden, sind u.a. Betriebe

- des emittierenden Verarbeitenden Gewerbes,
- des Baugewerbes,
- der Logistikwirtschaft und Lagerei,
- des Ver- und Entsorgungsgewerbes,
- der Lagerung und Behandlung von Eisen- und Nichteisenschrotten,
- Wertstoffhöfe und
- Autoentsorgungs- sowie Bauschutt- und Bodenrecyclinganlagen.

Verkehrsintensives Gewerbe

Standorte für verkehrsintensives Gewerbe weisen einige Überschneidungen mit Standorten für emissionsintensives Gewerbe auf, dienen aber in erster Linie Unternehmen der Bereiche Verkehr/Lagerei und Großhandel. Der zulässige Störgrad (Lärmbelästigung, Emissionsausstoß etc.) liegt entsprechend hoch. Um entsprechende Betriebe aufnehmen zu können, ist eine Gebietsausweisung mindestens als GI oder Gle, SO mit entsprechender Zweckbestimmung (z.B. GVZ), seltener auch als GE-Fläche erforderlich.

Meistens besitzen Sonderstandorte eine Größe von über 20 ha und zeichnen sich oftmals durch direkte Wasserstraßenzugänge, direkte Anbindungen an den Schienengüterverkehr oder das Vorhandensein von Kombiterminals aus, die einen kombinierten Verkehr unterschiedlicher Verkehrsträger ermöglichen. Entsprechend sind häufige Nutzungsarten von Sonderstandorten

- „hafenaffines“ Gewerbe,
- Verarbeitendes Gewerbe,
- Logistikwirtschaft und Lagerei sowie
- Ver- und Entsorgungsgewerbe.

Klassisches Gewerbegebiet

Klassische Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Diese Gebiete sind als GE oder bisweilen auch GEe-Flächen ausgewiesen. Oftmals befinden sich die klassischen Gewerbegebiete in teilintegrierter Lage. Bei Altstandorten (bis in die frühen 1980er Jahre) ist häufig eine integrierte Lage in den Siedlungskörper vorzufinden. Idealerweise bestehen keine Konfliktpotenziale mit angrenzenden Siedlungen oder Schutz-

gebieten, können jedoch nicht in jedem Falle vorausgesetzt werden. Die maximal zulässigen Geräuschemissionen betragen gemäß der Flächenausweisung 65 dB(A) am Tage und 50 dB(A) in der Nacht. Klassische Gewerbegebiete weisen nicht selten eine Gesamtgröße von bis zu 20 ha auf. In Einzelfällen können diese Standorte jedoch auch deutlich größer ausfallen.

Klassische Gewerbegebiete beheimaten oftmals zahlreiche Unternehmen unterschiedlichster Branchen und Größen. Häufige Nutzungsarten in klassischen Gewerbegebieten sind u.a.

- Betriebe des emissionsarmen Verarbeitenden Gewerbes,
- Kfz-Werkstätten,
- Großhandelsunternehmen,
- Verkehr- und Lagereibetriebe,
- Getreidelager,
- Holzwerke,
- Betriebe zur Lagerung und Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen (z.B. Metall),
- Freizeitbetriebe (Go-Kart-Hallen, Fitnessbetriebe etc.).

Standort für Kleingewerbe und Handwerk

Die Standorte für Kleingewerbe und Handwerk dienen vorwiegend der Unterbringung des vergleichsweise wenig emittierenden, flächenintensiven Gewerbes. In der Regel sind diese Standorte als GE, GEe oder MI-Flächen ausgewiesen. Oftmals in den Siedlungskörper integriert weisen diese in der Regel eine Größe kleiner als 10 ha (in Ausnahmefällen wird diese überschritten) auf.

Betriebe, die sich an solchen Standorten ansiedeln, haben selten mehr als 250 Beschäftigte und bedienen überwiegend die lokalen und regionalen Absatzmärkte. Darüber hinaus errichten sie nur vereinzelt eigene Gebäude. Vielmehr mieten sie deutlich häufiger Immobilien – auch für Lagerzwecke an. Folglich ist das Vorhandensein von Gebäuden zur Miete ein zentrales Charakteristikum von Standorten für Kleingewerbe und Handwerk. An diesen Standorten anzutreffende Betriebe sind meist

- Handwerksbetriebe, v.a. aus dem Verarbeitenden Gewerbe und dem Baugewerbe,
- Betriebe aus dem Bereich der Informations- und Mediendienstleistungen,
- Betriebe, die unternehmensnahe Dienstleistungen anbieten sowie
- Betriebe mit ergänzenden sonstigen Dienstleistungen.

Gewerbegebiete für wissensintensives Gewerbe

Standorte für hochwertiges Gewerbe, v.a. wissensorientiertes Gewerbe und Dienstleistungen, dienen insbesondere der Unterbringung von kleinen, wissensorientierten und wenig emissionsintensiven Betrieben. Ein hoher Büro-/Verwaltungsflächenanteil ist typisch. Aufgrund der geringen Anforderungen hinsichtlich der Emissionsobergrenzen sind diese Standorte häufig als GE, GEe oder MI-Gebiete, in seltenen Fällen auch als SO-Gebiete, ausgewiesen. Entsprechend befinden sich die Standorte für wissensorientiertes Gewerbe und Dienstleistungen oftmals in einer teilintegrierten oder integrierten Lage zum Siedlungskörper. Einige Standorte befinden sich auch in räumlicher Nähe zu Hochschulen und Forschungseinrichtungen.

Standorte für wissensorientiertes Gewerbe und Dienstleistungen zeichnen sich in der Regel durch eine hohe Gestaltungsqualität sowohl der Gebäude als auch öffentlicher und privater Grünanla-

gen aus. Darüber hinaus ist häufig eine starke Verkehrsmischung (Fußgänger-, Rad- und Kfz-Verkehr) gegeben. Die Gebäude in diesen Gebieten stehen oftmals zur Vermietung oder Verpachtung zur Verfügung.

Häufige Nutzer von Standorten des wissensorientierten Gewerbes und der Dienstleistungen sind Unternehmen und Betriebe aus den folgenden Bereichen:

- emissionsarmes (wissensorientiertes) Verarbeitendes Gewerbe,
- (komplementäre) unternehmensnahe Dienstleistungen,
- Forschung und Entwicklung,
- Dienstleistungen der Informations- und Medienwirtschaft sowie
- sonstige ergänzende Dienstleistungen.

3.4 Zusammenfassung

Die Standortwahl der Unternehmen wird neben nach wie vor bedeutenden subjektiven Faktoren sowohl vom Wachstum oder der Schrumpfung eines Betriebs als auch der Suche komparativer Standortvorteile bestimmt. In diesem Zusammenhang gibt es bestimmte Ausprägungen konkreter Gewerbestandorte, die sich durch die Lage und Erreichbarkeit, die Flächengröße oder die Umgebungsnutzung in der Entwicklung ergeben und für einige Branchen besser geeignet erscheinen als für andere. Zusätzlich unterscheiden sich Gewerbe- und Industriegebiete besonders deutlich voneinander, da die Anforderungen der Industriegebiete in der Regel nur noch an wenigen Standorten realisiert werden können.

Oftmals geht eine Standortausprägung vor Ort auf einen bewusst gesteuerten Prozess zurück. In vielen Fällen kommt jedoch deutlich zum Tragen, dass die Bauleitplanung in erster Linie eine Angebotsplanung darstellt. Der Erfolg, einen Standort deutlich zu profilieren, hängt in erheblichem Maße von der Mitwirkung privater Akteure bzw. dem konkreten Interesse an einem Standort und der Verwertungsabsicht der Grundstücke ab.

In der Realität findet man folglich eine große Vielfalt unterschiedlicher gewerblicher Standorttypen vor, von denen einige das Ergebnis historischer Entwicklungen unter teilweise wenig restriktiven Vorgaben sind (oft sog. 34er Gebiete). In anderen Fällen konnten mit Durchhaltevermögen und gezielter planerischer – oder auch finanzieller – Einflussnahme profilierte Standorte entwickelt werden.

4 Methodik Gewerbeflächenbedarfsprognose

In Anbetracht der beschriebenen Ausgangslage ist ein mehrstufiges Vorgehen zur Einschätzung des Gewerbeflächenbedarfs vorgesehen.

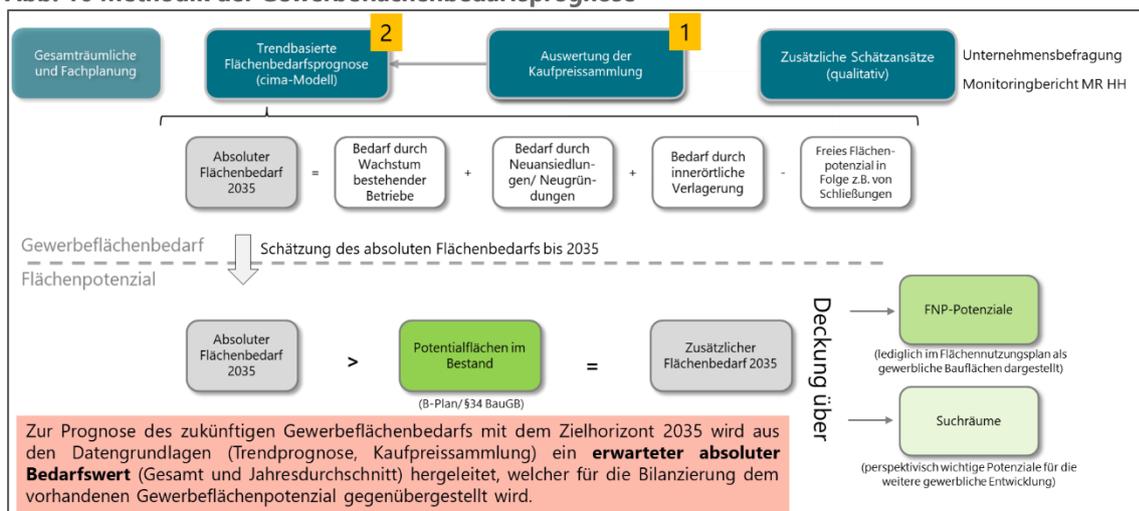
Die Methodik des Gewerbeflächenkonzeptes folgt dem in der nachstehenden Abbildung dargestellten Verlauf (vgl. Abb. 16).

Die Gewerbeflächenbedarfsanalyse soll den ggf. zusätzlichen Bedarf an Gewerbeflächen bis zum Zieljahr 2035 abschätzen. Hierzu wird in erster Linie ein Ansatz aus Fortschreibung der realisierten Ansiedlungsfälle in der Vergangenheit (im Zeitraum von 2012 bis 2021) sowie eines trendbasierten Prognosemodells (CIMA-Modell) mit branchenspezifischer Beschäftigtenprojektion herangezogen.

Zur Auswertung und Extrapolation der **bisher realisierten Flächenveräußerungen** im Landkreis sowie der Stadt Soltau wird auf die Kaufpreissammlung des für Grundstückswerte zuständigen Gutachterausschusses (GAG) zurückgegriffen. Darüber hinaus wurden zur weiteren Bewertung für Soltau auch die kommunale Flächenverkaufsstatistik sowie die Bewerberliste für Gewerbegrundstücke herangezogen.

Das **trendbasierte Bedarfsprognosemodell** wiederum ermöglicht eine gewisse Entkopplung des Prognoseansatzes von den bisherigen realen Verkäufen am Gewerbeflächenmarkt und bietet somit prinzipiell den Vorteil, eventuelle Effekte von Flächenknappheiten oder aber extremen Überangeboten in der Vergangenheit auszublenden. Aus diesem Grund zieht die cima es vor, für Prognosen zum zukünftigen Gewerbeflächenbedarf nicht allein die bisherigen Realentwicklungen heranzuziehen, die unter verschiedenen Annahmen in die Zukunft fortgeschrieben werden können, sondern angesichts der unvermeidlichen Ungewissheit zukünftiger Entwicklungen auf verschiedene Modelle zurückzugreifen und deren Ergebnisse schließlich gegenüberzustellen.

Abb. 16 Methodik der Gewerbeflächenbedarfsprognose



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Um die Prognose gegen extreme Ausreißer abzusichern, werden zusätzlich weitere Faktoren wie städtebauliche und verkehrsplanerische Entwicklungen/Planungen sowie das Wissen und die Ex-

pertise vor Ort herangezogen. Eine eigens für dieses Gutachten durchgeführte Unternehmensbefragung rundet die Betrachtung ab. Die einzelnen Ergebnisse werden sodann untereinander abgeglichen, um plausible Einschätzungen des Gewerbeflächenbedarfs bis 2035 vorzunehmen.

Insbesondere ist es das Ziel, den Flächenbedarf weiter zu qualifizieren, indem neben dem absoluten Flächenbedarf eine Differenzierung anhand verschiedener **Standorttypen** (vgl. Kap. 3.3) vorgenommen wird, z. B.:

- Gebiete für verkehrsintensives Gewerbe
- Emissionsintensive Gewerbegebiete
- Standort für Handwerk und kleinere Gewerbebetriebe
- Standorte für wissensintensives Gewerbe
- Klassische Gewerbegebiete

Im Ergebnis der Bedarfsprognose wird der absolute Flächenbedarf bis zum Jahr 2035 bestimmt. Diesem Bedarf werden im darauffolgenden Abschnitt die **Gewerbeflächenpotenziale** über die Erfassung von **Innenentwicklungspotenzialen**, also **Potenzialflächen mit Planungsrecht (v.a. § 30 und 34 BauGB)**, gegenübergestellt.

Darüber hinaus werden auch alle zur Entwicklung geeigneten **Gewerblichen Entwicklungsflächen** im FNP, für die bislang noch keine planungsrechtliche Zulässigkeit der Bebauung besteht, berücksichtigt.

Nachdem die Potenzialflächen im Bestand ermittelt wurden, werden die prognostizierten Flächenbedarfe bis 2035 schließlich dem realistischen Flächenpotenzial (Innenentwicklung sowie Gewerbliche Entwicklungsflächen) gegenübergestellt. Es wird also eine **Bilanz** der Ausgangslage gezogen. Vorrangiges Ziel des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes für die Stadt Soltau ist die Ermittlung sich abzeichnender Flächenengpässe innerhalb des Prognosezeitraums sowie die abschließende Erfassung und Bewertung möglicher Suchräume, also Flächen die aktuell keiner gewerblichen Planungsgrundlage unterliegen.

5 Analyse der Nachfragesituation

5.1 Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

5.1.1 Annahmen und Aussagekraft

Die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erfassten Kauffälle bebauter und unbebauter gewerblicher Grundstücke (auf Basis von Immobilienkaufverträgen) stellen eine zentrale Datengrundlage zur Erfassung der Flächennutzung bzw. des realisierten Flächenumsatzes in der Vergangenheit dar. Diese Kenntnisse sind zur Einschätzung auch zukünftiger Entwicklungen am Bodenmarkt von ausgesprochen hohem Wert. Im Hinblick auf die Einschätzung der zukünftigen Gewerbeflächenbedarfe im Landkreis sowie der Stadt Soltau sind dabei vorrangig die Verkäufe unbebauter Gewerbegrundstücke von Interesse, da diese unmittelbar die Flächenneuanspruchnahme betreffen.

Um aus der Nachfrage auf den Flächenbedarf schließen zu können, wird man gemeinhin von der Grundannahme ausgehen, dass in der Vergangenheit stets ein bedarfskonformes Flächenangebot verfügbar sowie auch hinreichend bekannt war. Außerdem gilt die Annahme, dass der „Kunde“ zugleich über die entsprechenden Mittel zum Flächenerwerb verfügte, sodass sich sein Bedarf in Form einer Nachfrage manifestieren konnte. Vielfach treffen diese Annahmen zu. Unter der Voraussetzung nicht wesentlicher Veränderungen relevanter Einflussgrößen ist im Rahmen dieser Status-quo-orientierten Untersuchung davon auszugehen, auch künftig mit einer ähnlich hohen Nachfrage wie in der Vergangenheit rechnen zu können. Würde man in einer Betrachtung erheblich davon abweichende Ergebnisse erwarten, müsste die Funktionsweise des Flächenmarktes grundsätzlich in Frage gestellt werden.

Dennoch gibt es einige entscheidende Einschränkungen, die sich vor allem dadurch ergeben, dass der Markt eben nicht vollkommen ist und mehr oder weniger starke Intransparenz auf allen Seiten der Marktteilnehmer herrscht. Vor allem ist das Flächenangebot aus planungs- und eigentumsrechtlichen Gründen nicht so schnell anzupassen oder wird aus politischen Beweggründen nicht angepasst, wie es die Nachfragerseite vielfach fordert. Auch wird sich bspw. der Bedarf eines Betriebs nach einem 1 ha großen Grundstück nicht über mehrere, räumlich auseinanderfallende Kleinstflächen decken lassen.

Trotz der hohen Güte besagter Datengrundlage muss also bedacht werden, dass sich die realisierten Verkäufe in hohem Maße durch das Flächenangebot bedingen. So kann das Bild etwa dadurch verzerrt sein, indem einerseits ein eventueller Flächenmangel in der Vergangenheit dazu führen wird, dass auch bei vorhandenem Flächenbedarf keine Flächen verkauft werden können, obwohl ein Bedarf vorliegt. Insofern bestünde die Möglichkeit, bei einer Extrapolation der bisherigen Jahresdurchschnittswerte ein Angebotsflächen-Defizit aus der Vergangenheit in die Zukunft fortzuschreiben. Auf der anderen Seite wird in Phasen wirtschaftlichen Wachstums und angesichts allgemein steigender Baulandpreise bei gleichzeitig niedrigen Zinsen und/oder an Orten mit temporärem Überangebot einzelne Marktteilnehmer immer auch zum Erwerb von Flächen auf Vorrat tendieren (betriebsgebundene/stille Reserveflächen).

Daher sollte grundsätzlich die realisierte Nachfrage nach Flächen nicht mit dem tatsächlichen Bedarf an gewerblichen Bauflächen gleichgesetzt werden. Schließlich werden v.a. bei Standortneuentwicklungen von den Endnutzern (seltener auch Projektentwicklern) frühzeitig auch entsprechende Erweiterungsflächen erworben, die mitunter viele Jahre unter- oder vollständig ungenutzt bleiben. Auch sollten mögliche Effekte eines spekulativen Verhaltens am Bodenmarkt (Bodenpreisspekulation) stets mitbedacht werden.

Bei der Kaufpreissammlung konzentriert man sich i.d.R. auf gewerbliche Grundstücke mit zukünftiger Nutzung für Produktion, Gewerbe (ohne Handel) und Industrie, ab einer Größe von 800 m²,

die den Eigentümer wechselten. Anpassungen wurden in Einzelfällen dann vorgenommen, wenn offensichtliche Doppelverkäufe oder Flächenverkäufe an Betriebe des großflächigen Einzelhandels in den Ausgangsdaten noch enthalten waren (es erfolgte eine Einzelfallprüfung durch die CIMA, so dass alle Daten einer Mehrfachprüfung unterliegen).

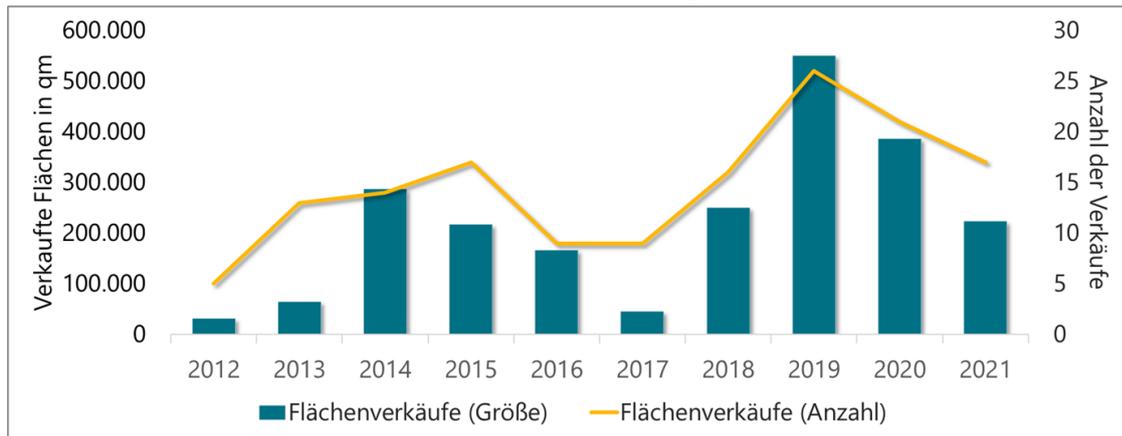
Darüber hinaus wurden alle relevanten Verkaufsfälle auf regionale/überregionale Bedeutung geprüft. Zu Grunde gelegte Kriterien waren unter anderem die Nähe zu einer Autobahnanschlussstelle oder Bundesstraße, welche ohne Ortsdurchfahrten zu erreichen sind sowie die Struktur des Gewerbegebietes.

Die Wahl dieser Statistik wird insbesondere dadurch begründet, dass sowohl Flächenverkäufe aus kommunalem Eigentum als auch aus privatem Eigentum über Immobilienkaufverträge festgehalten werden. Allerdings kann infolge der eingeschränkten Aussagekraft der zukünftige Gewerbeflächenbedarf daher nicht allein anhand einer Extrapolation der bisherigen realen Nachfrage in die Zukunft (2035) ermittelt werden. Daher sind weitere Analysen und Auswertungen (u.a. Trendprognose) notwendig.

5.1.2 Auswertung der Kaufpreissammlung

Im relevanten Betrachtungszeitraum 2012 bis 2021 wurden im **Heidekreis** gemäß der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses (GAG) regional/überregional bedeutsame unbebaute Gewerbeflächen in der Größenordnung von insgesamt 222 ha (netto) veräußert. Dies entspricht einem **durchschnittlichen jährlichen Flächenumsatz in Höhe von 22,2 ha (netto)**. Ein sehr großer Anteil der Standorte, auf die im Beobachtungszeitraum Flächenverkäufe zurückzuführen sind, weist eine hervorragende Lage (Autobahnbindung oder Bundesstraße mit Nähe zur Autobahnbindung ohne Ortsdurchfahrt) auf. Unter der Annahme, die Bedarfe der Vergangenheit ergeben sich auch in Zukunft, würde der **prognostizierte Bedarf zwischen 2022 bis 2035/40 bei rd. 311 bzw. 422 ha (netto)** liegen.

Abb. 17: Flächenumsätze Landkreis Heidekreis (2012-2021), gesamt (GAG)

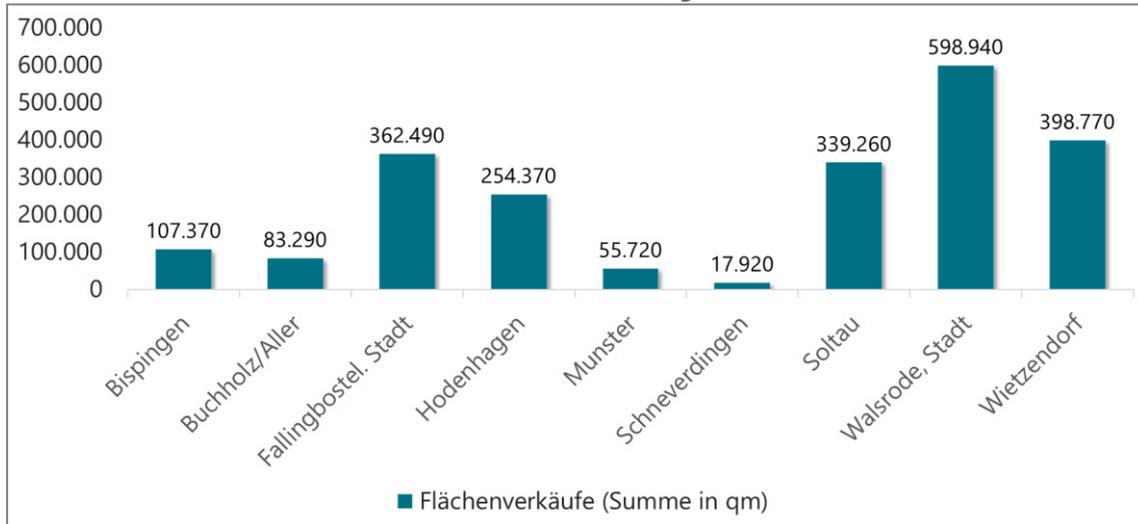


Quelle: Kaufpreissammlung des GAG, 2022
 Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Der Verlauf zeigt dabei deutliche Schwankungen zwischen den einzelnen Jahren, wobei das Jahr 2012 mit 3,1 ha (netto) den niedrigsten und das Jahr 2019 mit 25,0 ha (netto) den höchsten Wert einnimmt. Das vergangene Jahr 2021 weist mit rd. 15,1 ha (netto) einen nahezu unterdurchschnittlichen Umsatz auf.

Bei einer Betrachtung der Gewerbeflächenverkäufe auf die einzelnen Gemeinden des Landkreises wird deutlich, dass die höchsten Anteile auf die Stadt Walsrode (27,0 %), die Gemeinde Wietzen-
dorf (18,0 %), sowie die Städte Bad Fallingbostal (16,3 %) und **Soltau (15,3 %)** entfallen.

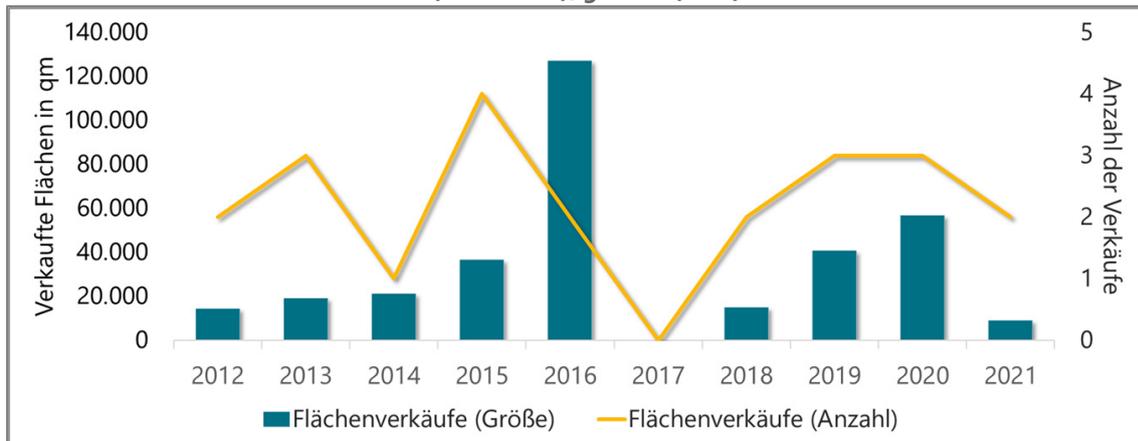
Abb. 18 Flächenumsätze Landkreis Heidekreis (2012-2021), gesamt (GAG)



Quelle: Kaufpreissammlung des GAG, 2022
Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

In Summe wurden in der Stadt **Soltau zwischen 2012 und 2021 Gewerbeflächen in der Grö-
ßenordnung von rd. 34 ha (netto)** verkauft. Dies entspricht einem **jährlichen durchschnittli-
chen Bedarf** in Höhe von **rd. 3,4 ha (netto)**. Im Jahr 2016 wurde eine Fläche mit einer Größe von
rd. 12 ha (netto) veräußert. Unter der Annahme, die Bedarfe der Vergangenheit ergeben sich auch
in Zukunft, würde der prognostizierte Bedarf zwischen 2022 bis 2035 bei rd. 47,5 ha (netto) liegen.
Ohne die besagte „Megafläche“ läge der durchschnittliche Bedarf bei rd. 2,2 ha (netto) bzw. bei
rd. 31 ha (netto) bis 2035.

Abb. 19 Flächenumsätze Stadt Soltau (2012-2021), gesamt (GAG)



Quelle: Kaufpreissammlung des GAG, 2022
Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Eine Differenzierung der Gewerbeflächenverkäufe nach den definierten Standorttypen ist, auf-
grund von Datenschutz, über diese Statistik nicht möglich. Aussagen hierzu können jedoch der
Trendprognose entnommen werden.

5.2 Trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose

5.2.1 Annahmen und Aussagekraft

Im Kern basiert das verwendete Modell auf dem Ansatz des sogenannten TBS-GIFPRO, der von der cima weiter angepasst und auf die jeweiligen regionalen Ausgangsbedingungen bezogen wird. Das Modell stellt eine Kombination aus Bedarfsschätzung anhand der Beschäftigtenzahlen und ansiedlungsbezogener Berechnung dar, wobei zugleich die Statuswechsel von Unternehmen (Neugründung, Erweiterung, Verlagerung, Schließung) mit einfließen. Durch die Schätzung des Flächenverbrauchs auf Basis der Beschäftigtenzahlen und -entwicklung, wird zugleich eine tiefe Branchendifferenzierung (Wirtschaftsabschnitte) möglich, wodurch sich wiederum auch Aussagen bezüglich der nachgefragten Standortfaktoren bzw. Standorttypen treffen lassen.

Dabei wird eine Differenzierung der Beschäftigten nach WZ-Klassifizierung in 18 Branchengruppen vorgenommen, für die wiederum einzelne Beschäftigtenprognosen für das Zieljahr 2035 erstellt werden. Die Ergebnisse werden anschließend mehreren **Unternehmenstypen** zugeordnet, die sich durch überwiegend ähnliche Standortanforderungen auszeichnen (Gewichtung). Die nach Unternehmenstypen differenzierten Beschäftigtenzahlen werden schließlich unter Rückgriff auf Flächenkennziffern (FKZ), Verlagerungs-, Neuansiedlungs- und Wiedernutzungsquoten auf Flächenbedarfe umgerechnet (Zieljahr 2035 und Hochrechnung auf 2040) und den relevanten **Standorttypen** zugeordnet.

Abb. 20: Aufbau des Trendmodells



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Anzumerken ist, dass die Beschäftigtenzahl lediglich eine „Hilfsgröße“ zur Flächenbedarfsschätzung darstellt; denn letztlich sind es nicht die Beschäftigten, die Gewerbeflächen nachfragen, sondern der einzelne Betrieb. Jedoch korreliert die Beschäftigtenzahl in den meisten Wirtschaftsabschnitten nachweislich hoch mit der realen Flächennachfrage und bietet sich deshalb besonders

zur Einschätzung der zukünftigen Flächenbedarfe an.⁷

Das trendbasierte Prognosemodell stellt eine zentrale Grundlage zur Einschätzung des künftigen Gewerbeflächenbedarfs dar und wird im Anschluss dem extrapolierten Wert der bisherigen Realverkäufe gegenübergestellt und zu einem Gesamtwert abgeleitet. Dass die trendbasierte Prognose aufgrund der Differenzierung der Flächennachfrage entsprechend den Wirtschaftszweigen auch Aussagen zu unterschiedlichen Standorttypen ermöglicht, stellt dabei einen wesentlichen Vorteil gegenüber der oftmals anonymisierten Kaufpreissammlung dar.

5.2.2 Gewerbeflächenbedarf nach Trendprognose

Beschäftigtenprognose 2021 - 2035

Die in der Trendprognose ermittelte Beschäftigtenentwicklung beruht auf den realen Beschäftigtenzahlen des Zeitraumes 2008 bis 2021. Dementsprechend ist der Kriseneinfluss durch Corona sowie der letzten Wirtschaftskrise (Globale Finanzkrise) in den Trendkurven impliziert. Krisen finden somit automatisch eine Berücksichtigung bei der Schätzung der Beschäftigtenzahlen.

Abb. 21 Beschäftigtenprognose für den Heidekreis (2021 – 2035), Basis: SvB am Arbeitsort

Beschäftigtenprognose Landkreis Heidekreis			
	Ausgangswert: Beschäftigte 2021	Prognose: Beschäftigte 2035	Zu-/Abnahme der SvB 2021 bis 2035
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	1.593	1.699	105
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	10.551	12.115	1.564
Baugewerbe	4.067	4.703	636
Verkehr, Logistik und Lagerhaltung	3.208	4.261	1.053
Forschung und Entwicklung	5	6	1
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	3.696	4.225	529
Sonstige Dienstleistungen	19.087	22.122	3.035
Einzelhandel	4.577	4.711	134
Beschäftigte Insgesamt (gewerbeflächenrelevant)	46.785	53.841	7.056
nicht berücksichtigt/ nicht relevant	1.823	1.936	
Gesamtbeschäftigte	48.608	55.777	

Anmerkung: Nicht berücksichtigte SvB ergeben sich aus der unberücksichtigten Wirtschaftsabteilung 96 (Erbringung v. sonst. Überwiegend. persönl. Diensten). Nicht relevante SvB umfassen den Bereich Land- und Forstwirtschaft sowie private Haushalte.

Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit 2022 (Daten, Stand 2021):

Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Ausgehend von der Beschäftigtenentwicklung im Stützzeitraum 2008 bis 2021, wird für den **Landkreis Heidekreis** bis zum Zieljahr 2035 von einem Wachstum der grundsätzlich gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten in Höhe von 7.056 SvB (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort) und damit von einem Anstieg von rd. 15 % ausgegangen (vgl. Abb. 21). Insbesondere zeigt sich dieses Wachstum bei den sonstigen Dienstleistungen.

⁷ Das Modell unterstellt auf indirektem Weg einen positiven Zusammenhang zwischen Beschäftigtenzahl und Flächenverbrauch. Ein möglicherweise starkes Beschäftigtenwachstum in den ersten Jahren der Prognose, welches höher als der ermittelte Zielwert im Jahr 2035 liegt, würde hierbei keine direkten Rückschlüsse auf die Genauigkeit der Prognose ermöglichen, weil sich die Schätzung auf eine Berechnung zum Zieljahr der Prognose bezieht. Es muss ebenso beachtet werden, dass allein aufgrund des stetigen Freifallens von Flächen/Immobilien im Zuge von Nutzerwechseln sogar eine über die Jahre konstante Beschäftigtenzahl einen wachsenden Flächenverbrauch nach sich ziehen wird. Dies zeigen auch die offiziellen bundesweiten Flächennutzungsstatistiken. Zur laufenden Kontrolle bietet sich ein Monitoring an, das in einem Zeitabstand von nicht weniger als 5 Jahren durchgeführt werden sollte.

Abb. 22 Beschäftigtenprognose für die Stadt Soltau (2021 – 2035), Basis: SvB am Arbeitsort

Beschäftigtenprognose Stadt Soltau			
	Ausgangswert: Beschäftigte 2021	Prognose: Beschäftigte 2035	Zu-/Abnahme der SvB 2021 bis 2035
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	433	504	70
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	3.513	4.125	613
Baugewerbe	648	816	168
Verkehr, Logistik und Lagerhaltung	772	989	217
Forschung und Entwicklung	2	2	0
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	705	817	112
Sonstige Dienstleistungen	4.950	5.767	817
Einzelhandel	1.064	1.185	121
Beschäftigte Insgesamt (gewerbeflächenrelevant)	12.087	14.205	2.118
nicht berücksichtigt/ nicht relevant	379	389	
Gesamtbeschäftigte	12.466	14.594	

Anmerkung: Nicht berücksichtigte SvB ergeben sich aus der unberücksichtigten Wirtschaftsabteilung 96 (Erbringung v. sonst. Überwiegend. persönl. Diensten). Nicht relevante SvB umfassen den Bereich Land- und Forstwirtschaft sowie private Haushalte.

Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit 2022 (Daten, Stand 2021):

Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Für die Stadt Soltau geht die Prognose von einer Zunahme der SvB bis zum Jahr 2035 um 2.118 Beschäftigten aus (+17 %).

Flächenbedarf zwischen 2022 und 2035 auf Grundlage der prognostizierten Beschäftigtenentwicklung

In einem nächsten Schritt wird der an die Beschäftigtenzahl- und -entwicklung gekoppelte Flächenbedarf ermittelt. Neben Annahmen zu Flächeneffekten aus Verlagerungen, Neuansiedlungen sowie auch Wiedernutzungen von Flächen, die auf den Markt gelangen, sind vor allem die gewählten Flächenkennziffern relevant, also die durchschnittlichen Grundflächenbedarfe je Beschäftigten.

Über die Verteilung der geschätzten Beschäftigtenzahlen auf die 5 relevanten gewerblichen Standorttypen Emissionsintensives Gewerbe, Verkehrsintensives Gewerbe, Klassisches Gewerbegebiet, Handwerk und Kleingewerbe sowie Hochwertiges Gewerbegebiet werden weitere Annahmen zur jeweiligen Affinität (wie viel % der Beschäftigung entfällt auf Gewerbeflächen) getroffen, die im Anhang dargestellt sind. In Verbindung mit den weiteren Kennziffern (Flächenkennziffer, Verlagerungs-, Neuansiedlungs- und Wiedernutzungsquote; vgl. Abb. 47 in Kap. 10.1) kann daraus auf den Flächenbedarf bis 2035 geschlossen werden.

Im Ergebnis lässt die Trendprognose für den **Landkreis Heidekreis** im Zeitraum 2022 bis 2035 einen Gewerbeflächenbedarf von rd. 102,0 ha (netto) erwarten, was einem **durchschnittlichen jährlichen Bedarf von 7,29 ha (netto)** entspricht (vgl. Abb. 23). Obwohl sehr hohe Flächenumsätze in der Vergangenheit generiert wurden, bleibt die Trendprognose auf Basis der Beschäftigtenentwicklung deutlich hinter der Kaufpreissammlung zurück. Der hier ermittelte Prognosewert sollte daher als Minimum angesehen werden.

Bezogen auf die Klassifikation nach Standorttypen konzentriert sich die prognostizierte Nachfrage vorrangig auf klassische Gewerbegebiete (51 %). Mit einigem Abstand folgen die übrigen Standorttypen. Hierbei liegt der Bedarf für Logistikstandorte bei 18%, gefolgt vom emissionsintensiven

Gewerbe mit 15% sowie den Standorten für Handwerk und Kleingewerbe mit 11%. Die Flächenbedarfe für wissensintensive Gewerbestandorte entsprechen 5% der gesamten Gewerbeflächen-nachfrage.

Abb. 23: Flächenbedarf im Landkreis Heidekreis entsprechend der Beschäftigtenentwicklung laut Trendprognose (2022-2035)

Flächenbedarf Landkreis Heidekreis 2022 bis 2035 (netto)	Standort für emissionsintensives Gewerbe	Logistikstandort	Klassisches Gewerbegebiet	Standort für Kleingewerbe	Standort für wissensint. Gewerbe u. Dienstl.	SUMME
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	3,5	0,2	1,2	0,0	0,0	5,0
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	8,2	2,7	35,5	2,7	2,7	51,9
Baugewerbe	0,7	0,0	4,6	7,2	0,0	12,5
Logistik und Lagerhaltung	3,1	15,5	9,3	1,6	0,0	29,5
Forschung und Entwicklung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	0,0	0,0	0,5	0,0	1,4	1,9
Sonstige Dienstleistungen	0,0	0,0	0,7	0,0	0,5	1,2
Einzelhandel	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,1
SUMME in ha	15,4	18,5	51,9	11,6	4,7	102,0
Anteile insgesamt in %	15%	18%	51%	11%	5%	

Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit 2022 (Daten Stand 2021)
 Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Für die Stadt Soltau liegt der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf bei 27,4 ha (netto) bis zum Jahr 2035. Der durchschnittliche jährliche Bedarf nimmt demnach einen Wert von 1,96 ha (netto) ein.

Abb. 24: Flächenbedarf in Stadt Soltau entsprechend der Beschäftigtenentwicklung laut Trendprognose (2022-2035)

Flächenbedarf Stadt Soltau 2022 bis 2035 (netto)	Standort für emissionsintensives Gewerbe	Logistikstandort	Klassisches Gewerbegebiet	Standort für Kleingewerbe	Standort für wissensint. Gewerbe u. Dienstl.	SUMME
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	1,3	0,1	0,5	0,0	0,0	1,9
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	2,5	0,8	10,6	0,8	0,8	15,6
Baugewerbe	0,2	0,0	1,1	1,7	0,0	2,9
Logistik und Lagerhaltung	0,7	3,3	2,0	0,3	0,0	6,2
Forschung und Entwicklung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	0,0	0,0	0,1	0,0	0,3	0,4
Sonstige Dienstleistungen	0,0	0,0	0,2	0,0	0,1	0,3
Einzelhandel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
SUMME in ha	4,6	4,2	14,5	2,9	1,2	27,4
Anteile insgesamt in %	17%	15%	53%	11%	5%	

Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit 2022 (Daten Stand 2021)
 Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

5.3 Weitere Daten und qualitative Faktoren

5.3.1 Ergebnisse der Unternehmensbefragung

Grundgesamtheit und Teilnehmer

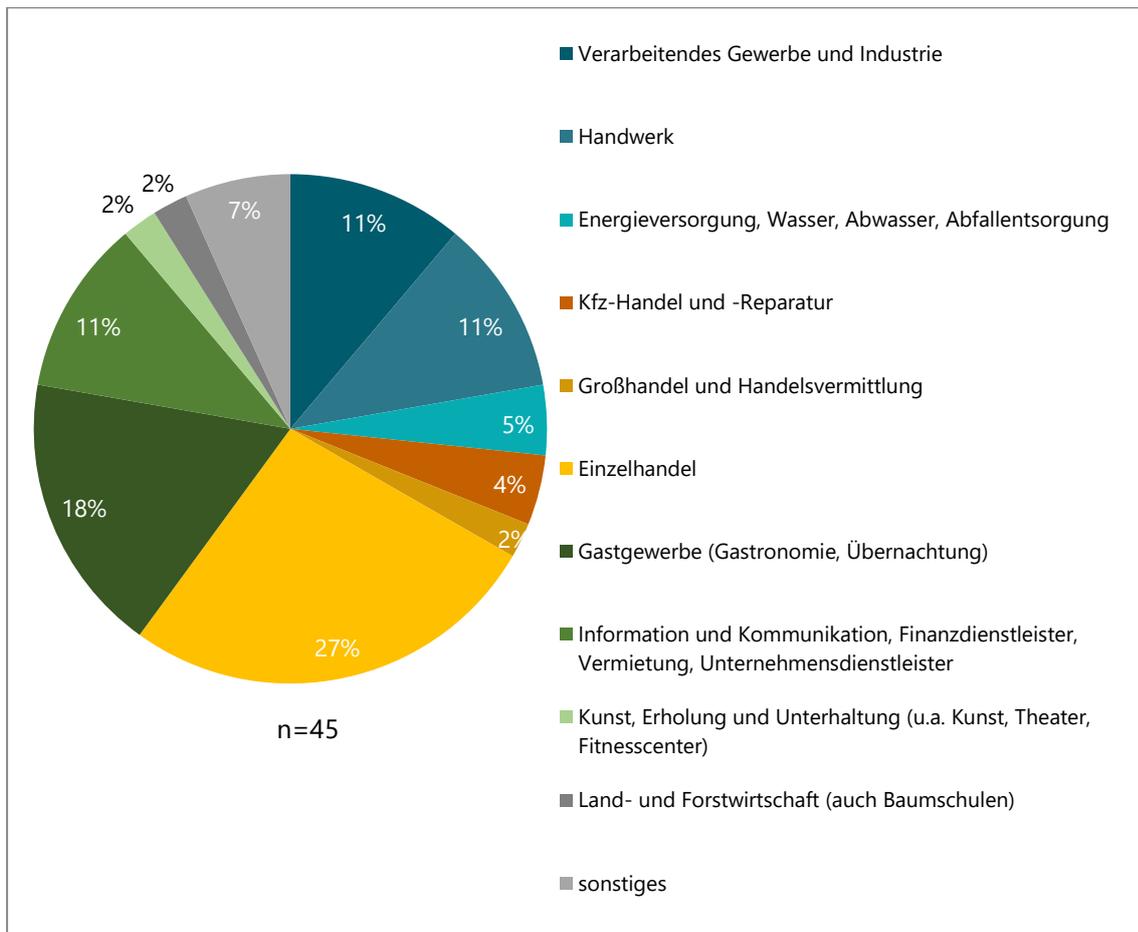
Neben den Ergebnissen der cima Trendprognosen und der extrapolierten Fortschreibung der Gewerbestücksverkäufe lassen sich weitere, qualitative Hinweise zum Gewerbeflächenbedarf in der Stadt Soltau der eigens für dieses Gutachten durchgeführten Unternehmensbefragung (durchgeführt im 4. Quartal 2022) entnehmen.

Hierfür wurden durch die Wirtschaftsförderung/Stadtverwaltung der Stadt Soltau relevante Unternehmen zur Teilnahme an der Befragung eingeladen (Anschreiben mit Link zum Online-Fragebogen). Insgesamt 45 Unternehmen haben sich mit ihrer Teilnahme aktiv in den Prozess zur Analyse der zukünftigen Gewerbeflächenbedarfe eingebracht.

Branche und Marktzugehörigkeit

Der Großteil der teilnehmenden Unternehmen kann den Bereichen Einzelhandel (27 %), Gastgewerbe (18%), Information und Kommunikation (11 %), dem Verarbeitenden Gewerbe (11 %) sowie dem Handwerk (11 %) zugeordnet werden.

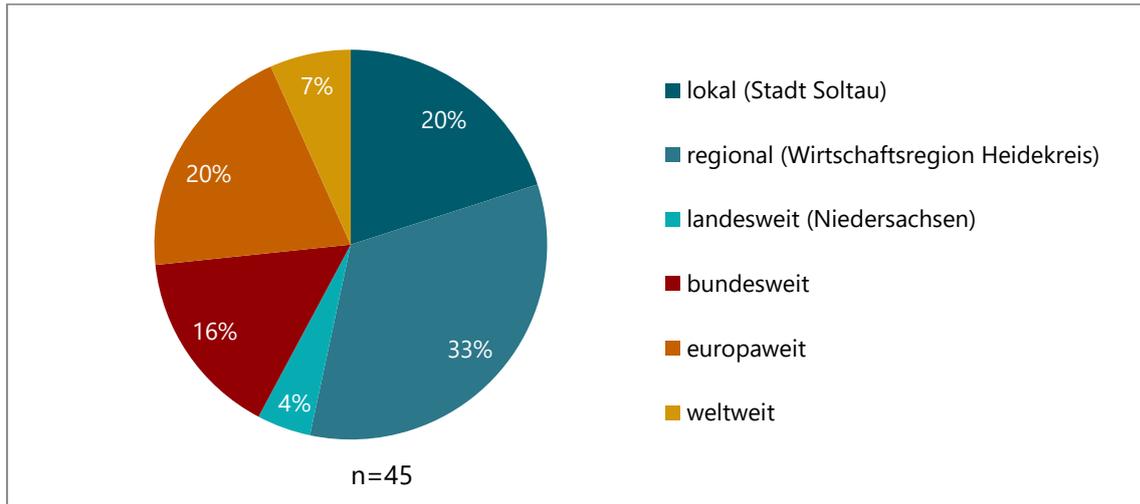
Abb. 25: Teilnehmer nach Wirtschaftsbereichen



Quelle: Unternehmensbefragung Stadt Soltau 2022
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Bei einer Betrachtung der Marktgröße wird eine starke Streuung deutlich. Sieben der Unternehmen gaben an, einen lokalen Markt (Stadt Soltau) zu bedienen, während acht Unternehmen regional (Wirtschaftsregion Heidekreis) und sieben bundesweit tätig sind. Im Ausland fungieren zehn Unternehmen, zwei davon weltweit. Zu deren wichtigsten Hauptabsatzländern zählen hier vor allem Niederlande (6 Nennungen), Dänemark (3) und Italien (3).

Abb. 26: Marktzugehörigkeit

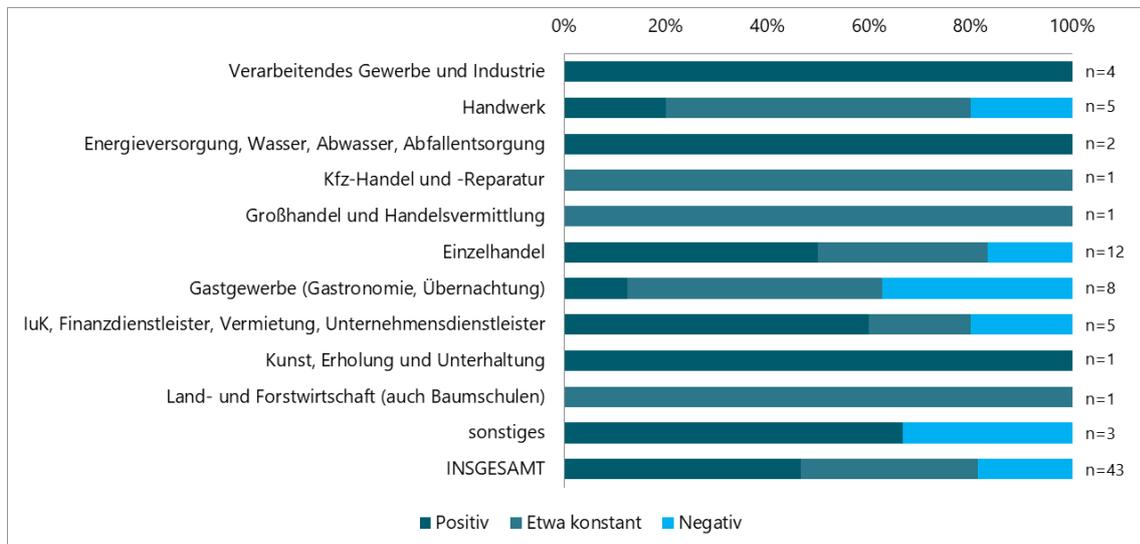


Quelle: Unternehmensbefragung Stadt Soltau 2022
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Umsatz und Personal

47 % der befragten Unternehmen erwarten in den nächsten fünf Jahren eine positive Entwicklung des Umsatzes. Weitere 35 % gehen von einer konstanten und 19 % von einer negativen Entwicklung aus. Dieses Ergebnis kann vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie und der aktuellen Unsicherheit durch Kriegereignisse in der Ukraine durchaus als positiv angesehen werden.

Abb. 27: Umsatzentwicklung in den kommenden 5 Jahren

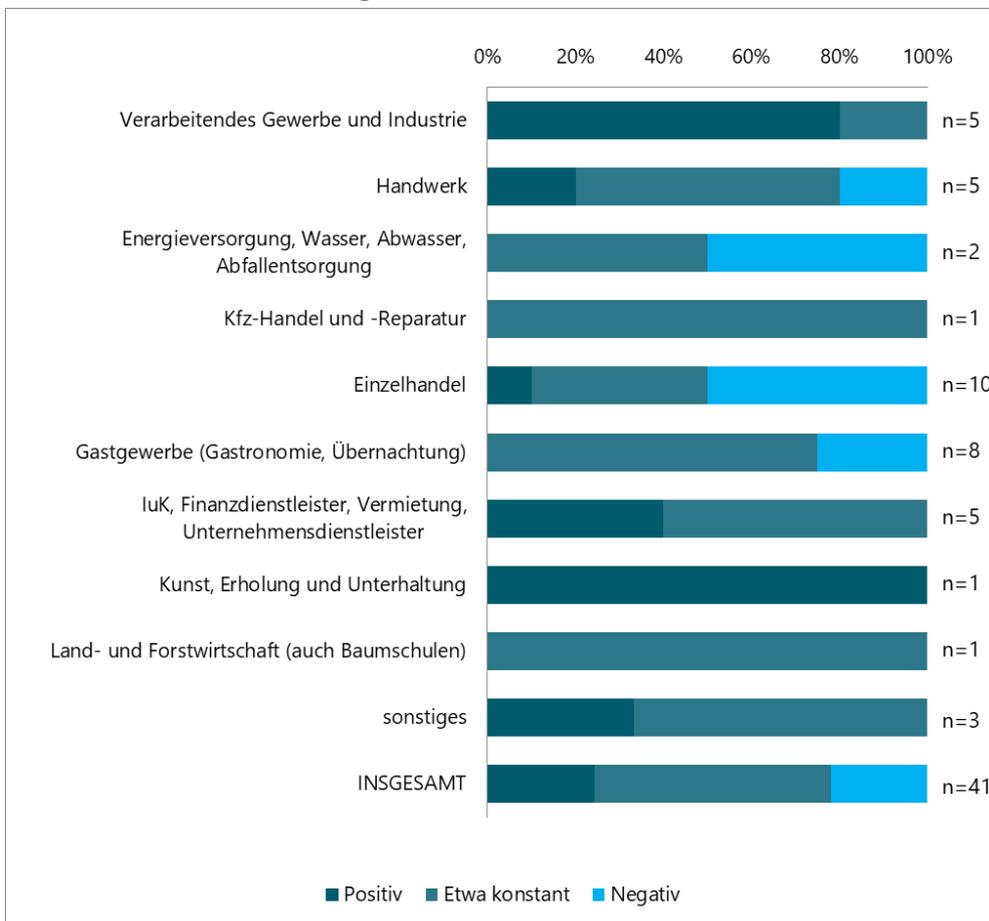


Quelle: Unternehmensbefragung Stadt Soltau 2022
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Heruntergebrochen auf die Branchenstrukturen wird deutlich, dass Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes und der Energieversorgung durchweg eine positive Entwicklung erwarten. Im Vergleich dazu finden sich vor allem Unternehmen aus den Bereichen Handwerk, Gastgewerbe, Einzelhandel sowie Information und Kommunikation mit einer negativen Umsatzprognose.

Mit 54 % erwartet über die Hälfte der befragten Unternehmen eine konstante Entwicklung der Mitarbeiterzahlen. Da die Anteile der Prognosen bei „zunehmend“ und „abnehmend“ mit 24 % bzw. 22 % ausgeglichen sind, spricht dieses Ergebnis für die aktuelle Unsicherheit durch den wachsenden Fachkräftemangel. Bezogen auf die einzelnen Branchen zeigt sich die Prognose der abnehmenden Mitarbeiterzahlen in den Bereichen Handwerk, Energieversorgung, Wasser, Abwasser, Abfallentsorgung, Einzelhandel und Gastgewerbe. Wohingegen die Bereiche „Verarbeitendes Gewerbe“, „Handwerk“ und „Informations- und Kommunikationstechnik“ eher von einer zukünftigen positiven Entwicklung ausgehen.

Abb. 28: Mitarbeiterentwicklung in den kommenden 5 Jahren



Quelle: Unternehmensbefragung Stadt Soltau 2022

Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Auf 36 der befragten Unternehmen kommen insgesamt 1.666 Beschäftigte, die aktuell am genannten Standort tätig sind. Mit rd. 950 Personen entstammt der überwiegende Anteil dem Verarbeitenden Gewerbe. Von den 36 Unternehmen gaben 13 an, alle Stellen besetzt zu haben. 26 Unternehmen hingegen haben aktuell 107 offene Stellen. Auch hier liegt das Verarbeitende Gewerbe mit 41 offenen Stellen vorne.

Die Schwierigkeiten in der Stellenbesetzung bestehen vor allem durch die fehlende erforderliche fachliche Qualifikation (21 Nennungen) und die fehlende persönliche Eignung (19 Nennungen) der Bewerber. Für die Bewerber soll die fehlende Attraktivität/Bekanntheit des gesuchten Berufsfeldes (11) aus Sicht der Unternehmen ein Grund sein, warum die Stelle nicht besetzt wird.

Abb. 29: Schwierigkeiten bei einem Stellenbesetzungsverfahren (Anzahl Nennungen)



Quelle: Unternehmensbefragung Stadt Soltau 2022
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Umwelt- und Energiemanagementsystem

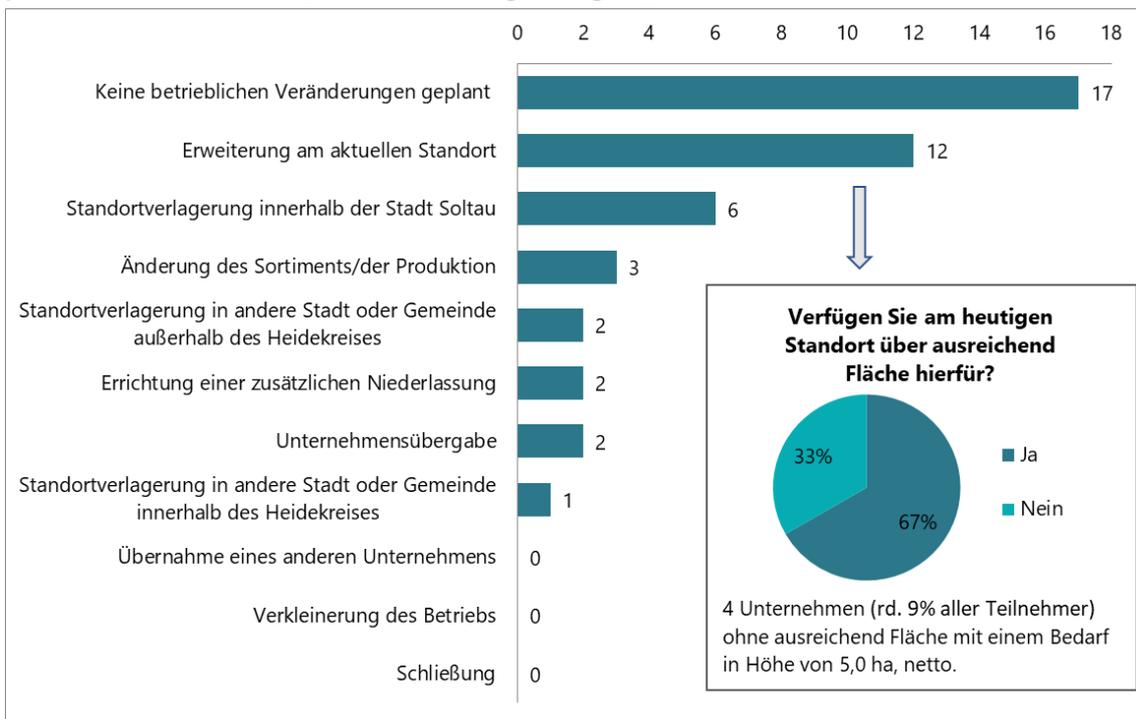
In Summe betreibt rund die Hälfte der befragten Unternehmen ein Umweltmanagementsystem (24 %) oder ist im Aufbau (22 %) dessen. Wohingegen lediglich rd. 30 % ein Energiemanagementsystem betreiben (17 %) oder aufbauen (12 %). Auch aufgrund der aktuellen Energiethemen besteht hier mit 17 Nennungen ein deutlich höheres Interesse an der Informationsbereitstellung als beim Umweltmanagement (3 Nennungen). Weitere Handlungsfelder bzw. Möglichkeiten, wie das Unternehmen bei der Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen unterstützt werden kann, werden vor allem bei der Förderung bzw. Förderprogrammen in Bezug auf Energieverbrauch gesehen.

Geplante Veränderungen der Unternehmen und zusätzlicher Flächenbedarf

Fast 66 % der Unternehmen, die an der Befragung teilgenommen haben, sind Grundstückseigentümer. Die verbleibenden 34 % befinden sich in einem Miet- oder Pachtverhältnis. Insbesondere der „Einzelhandel“ (7 von 10 Betrieben), wie auch Unternehmen aus den Bereichen „Handwerk“ (3 von 5 Betrieben) sowie „Informations- und Kommunikationstechnologie“ (2 von 5 Betrieben) sind lediglich Mieter bzw. Pächter am Standort. Liegenschaften mit Erbbaurecht sind nicht vorhanden. Zwar plant mit 41% die Mehrheit der teilgenommenen Betriebe in den nächsten Jahren keine betriebliche Veränderung. Dennoch sind es rd. ein Drittel der Unternehmen (29%), die angeben, eine Erweiterung der Flächen am aktuellen Standort anzustreben. **4 dieser Unternehmen (10 % aller Befragungsteilnehmer) verfügen nicht über genügend Fläche, um dieses Vorhaben zu**

realisieren. Der Bedarf dieser Unternehmen liegt in Summe innerhalb der nächsten 5 Jahre bei rd. 5 Hektar Nettofläche. Allein auf Grundlage der 45 Befragungsteilnehmer (ansässige Unternehmen) ergibt sich demnach ein jährlicher Flächenbedarf von rd. 1 ha (netto). Dieser Wert ist bereits die Hälfte des jährlichen Flächenbedarfs auf Basis der Trendprognose (rd. 2 ha, netto). Die Auswertung der Unternehmensbefragung lässt somit vermuten, dass die Stadt Soltau nicht über genügend (passgenaue) Flächenpotenziale verfügt, um die Nachfrage zu bedienen.

Abb. 30: Falls Sie in den nächsten 5 Jahren betriebliche Veränderungen an Ihrem Betriebsstandort planen – welche sind das? (Mehrfachnennungen möglich)



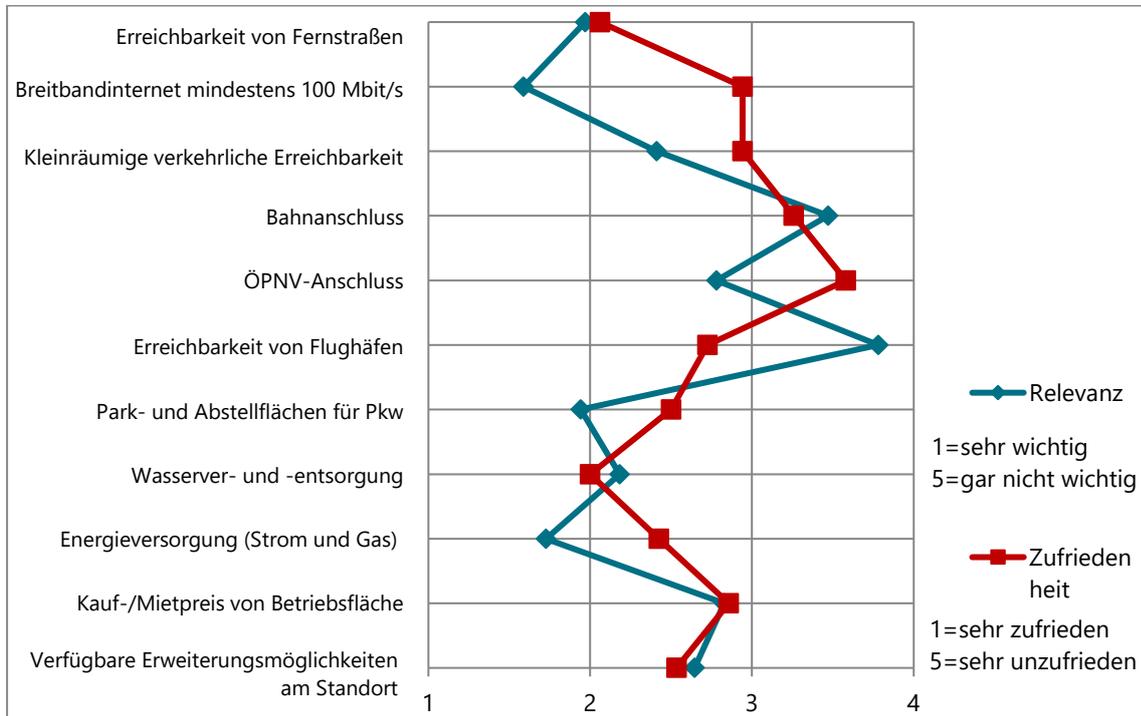
Quelle: Unternehmensbefragung Stadt Soltau 2022
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Harte und weiche Standortfaktoren

Harte Standortfaktoren, die unter allen Befragungsteilnehmern als besonders relevant bewertet wurden, beziehen sich auf das Breitbandinternet (>100Mbit/s), Energieversorgung (Strom und Gas) sowie Park- und Abstellflächen für Pkw. Demgegenüber wurden die Erreichbarkeit von Flughäfen sowie der Bahn-Anschluss als weniger wichtig bewertet. Die höchste Zufriedenheit zeigt sich bei der Wasserver- und -entsorgung sowie der Erreichbarkeit von Fernstraßen. Unzufrieden sind die teilnehmenden Unternehmen mit dem ÖPNV-Anschluss und in geringerem Maße mit dem Bahnanschluss.

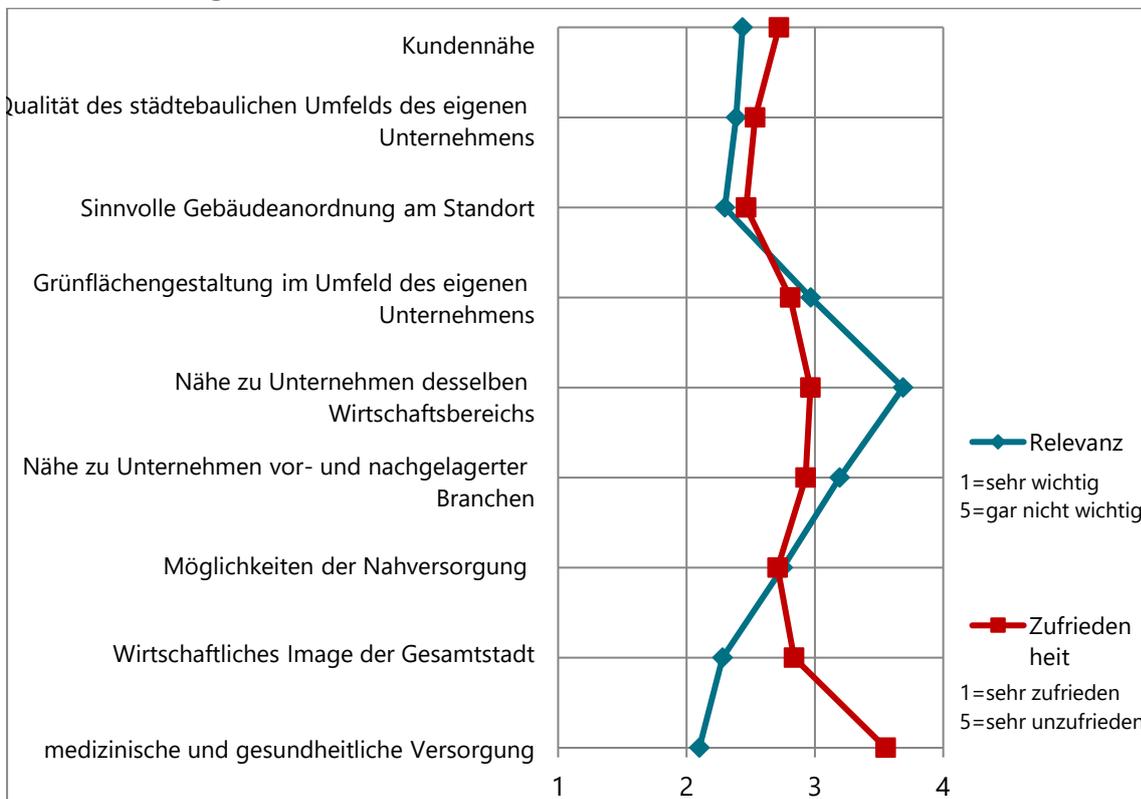
Bei der Betrachtung der weichen Standortfaktoren zeigt sich bezogen auf alle Befragungsteilnehmer eine durchweg eher mittlere Bewertung (zwischen 2 und 3). Die Nähe zu Unternehmen desselben Wirtschaftsbereiches sowie die Nähe zu Unternehmen vor- und nachgelagerter Branchen wurden bei der Relevanz als vergleichsweise unwichtigste Faktoren bewertet. Die höchste Relevanz hat die medizinische und gesundheitliche Versorgung. Hier sind die Befragten zugleich auch am unzufriedensten.

Abb.31: Bewertung der harten Standortfaktoren



Quelle: Unternehmensbefragung Stadt Soltau 2022
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Abb.32: Bewertung der weichen Standortfaktoren



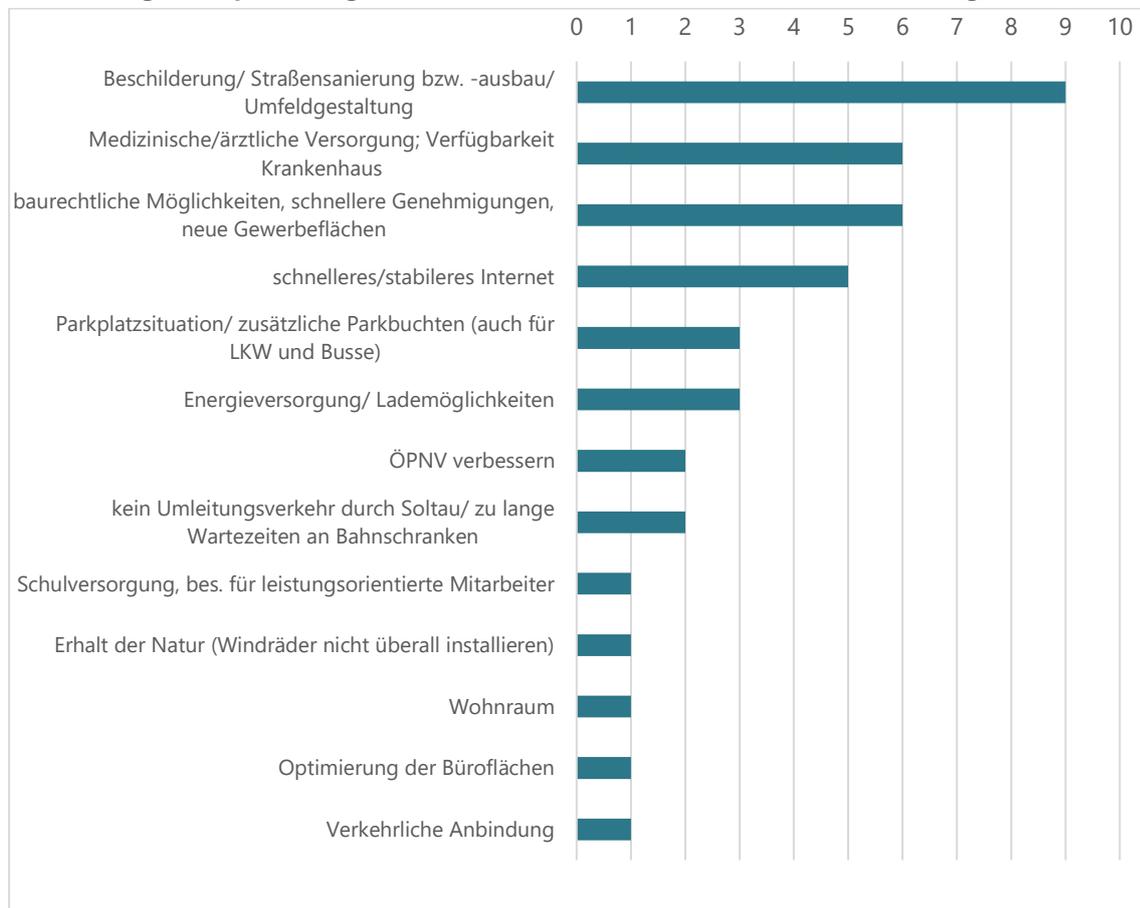
Quelle: Unternehmensbefragung Stadt Soltau 2022
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Offene Fragen zu möglichen Optimierungen und besonderen Qualitäten

Anschließend wurden die Teilnehmer nach möglichen Optimierungen am Standort und Standortumfeld sowie besonderen Qualitäten einer zukünftigen Gewerbeimmobilie befragt (bis zu drei Nennungen). Um einen besseren Überblick über die offenen Antworten zu erhalten, wurden diese kategorisiert.

Die am häufigsten genannten Optimierungsmöglichkeiten (vgl. Abb. 33) finden sich demnach bei den Themen „Beschilderung/Straßensanierung bzw. -ausbau/Umfeldgestaltung“ (9 Nennungen), „medizinische/ärztliche Versorgung; Verfügbarkeit Krankenhaus“ (6) sowie „baurechtliche Möglichkeiten, schnellere Genehmigungen, neue Gewerbeflächen“ (6). Des Weiteren zählen die „schnelleres/stabileres Internet“ (5), „Parkplatzsituation/zusätzliche Parkbuchten (auch für Lkw und Busse“ (3) und „Energieversorgung/Lademöglichkeiten“ (3) zu den häufigsten Nennungen.

Abb.33: Mögliche Optimierungen am Standort und Standortumfeld (Antworten kategorisiert)

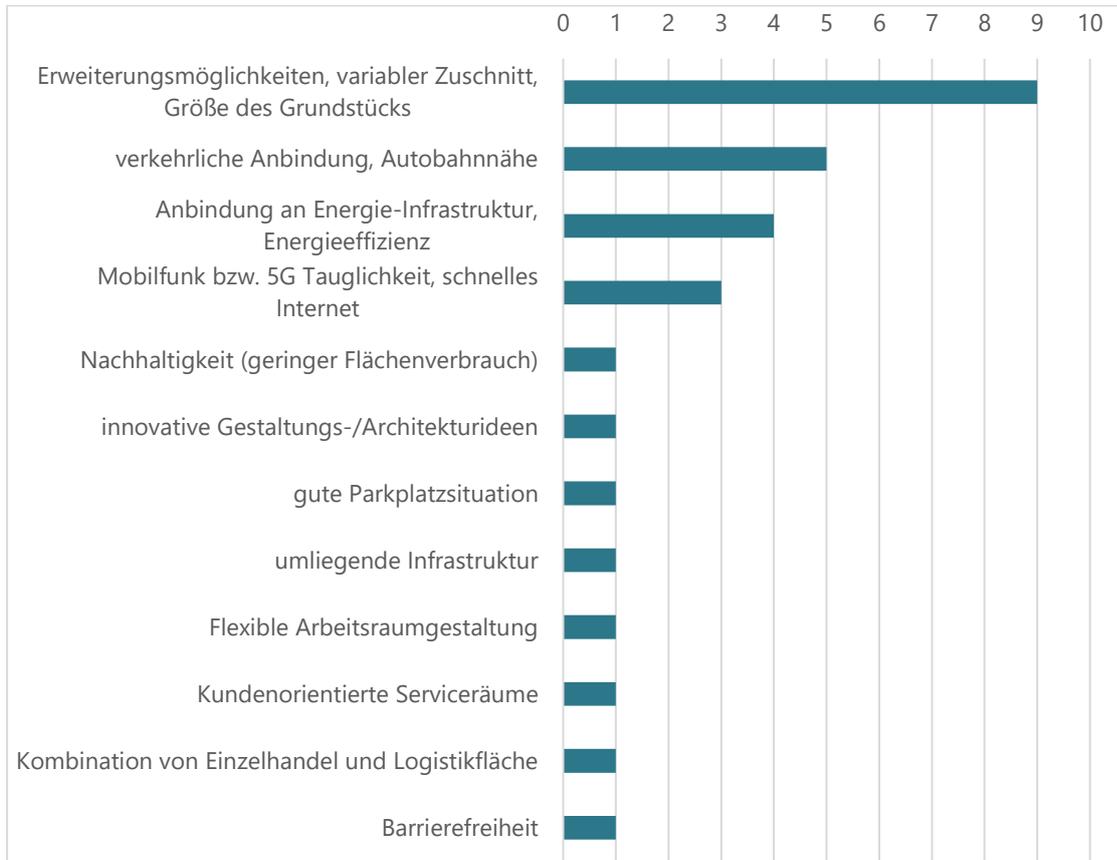


Quelle: Unternehmensbefragung Stadt Soltau; 2022
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Als besondere Qualität, die eine zukünftige Gewerbeimmobilie aufweisen sollte, wurde mit großem Abstand „Erweiterungsmöglichkeiten, variabler Zuschnitt, Größe des Grundstücks“ (9), genannt. Weitere Mehrfachnennungen finden sich in „verkehrliche Anbindung, Autobahnnähe“ (5), „Anbindung an Energie-Infrastruktur, Energieeffizienz“ (4) sowie „Mobilfunk bzw. 5G-Tauglichkeit, schnelles Internet“ (3).

Ein Großteil dieser Standortfaktoren wird, neben weiteren, für die Nutzwertanalyse potenzieller Ergänzungsf lächen in Kapitel 8 herangezogen. Hierüber sollen die für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung geeignetsten Flächen identifiziert werden.

Abb.34: Besondere Qualitäten einer zukünftigen Gewerbeimmobilie (Antworten kategorisiert)

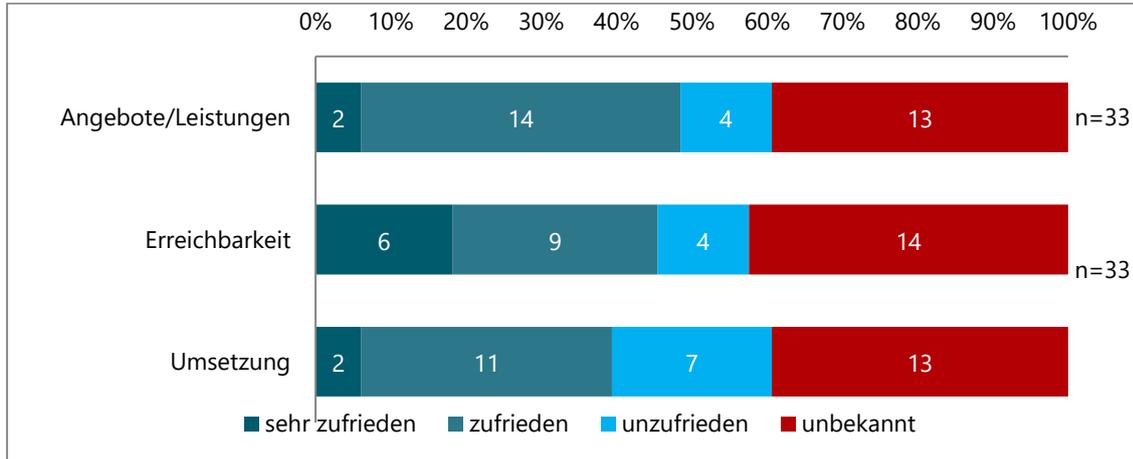


Quelle: Unternehmensbefragung Stadt Soltau 2022
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Bewertung der Wirtschaftsförderung/Stadtverwaltung

Insgesamt betrachtet sind die befragten Unternehmen mit den Services der Wirtschaftsförderung/Stadtverwaltung eher zufrieden.

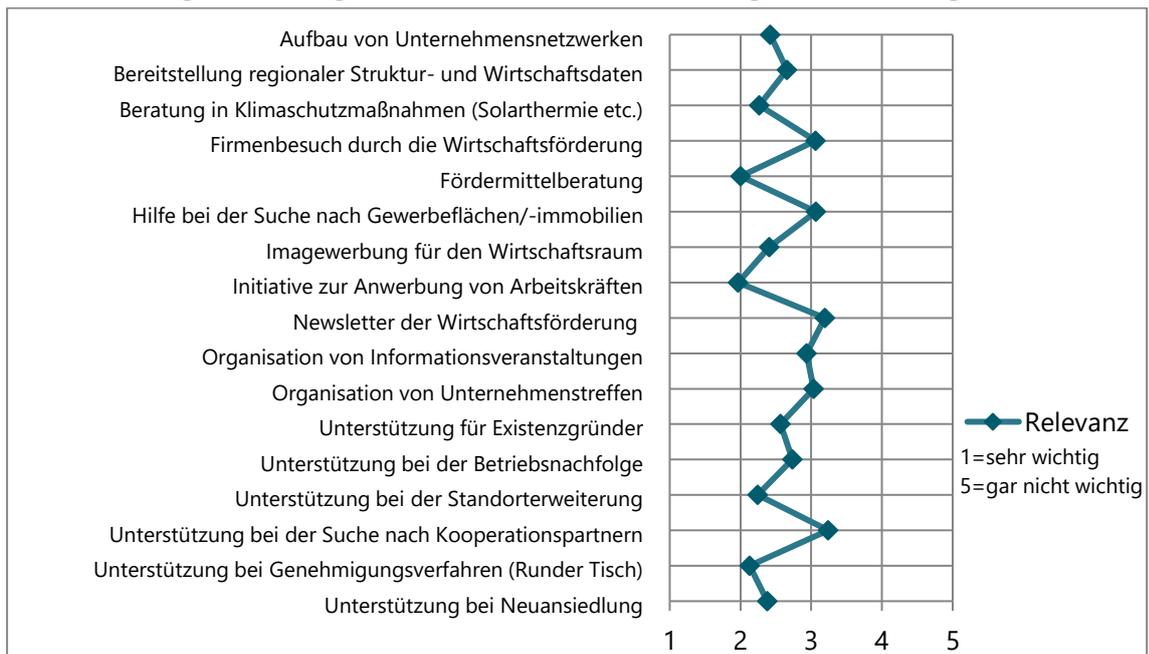
Abb. 35: Zufriedenheit mit den Services der Wirtschaftsförderung/Stadtverwaltung



Quelle: Unternehmensbefragung Stadt Soltau 2022
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Für die Zukunft werden vor allem die Tätigkeitsfelder „Initiative zur Anwerbung von Fachkräften“, „Fördermittelberatung“, „Unterstützung bei Genehmigungsverfahren“ sowie „Unterstützung bei der Standorterweiterung“ als wichtig eingestuft. Daraus wird deutlich, dass die Wirtschaftsförderung/Stadtverwaltung den Schwerpunkt auf die „Bekämpfung“ des Fachkräftemangels, die Fördermittelkulisse sowie Neuerschließung von Gewerbeflächen (für die Standorterweiterung) legen sollte.

Abb. 36: Wichtigkeit der Tätigkeitsfelder der Wirtschaftsförderung/Stadtverwaltung für die Zukunft



Quelle: Unternehmensbefragung Stadt Soltau 2022
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

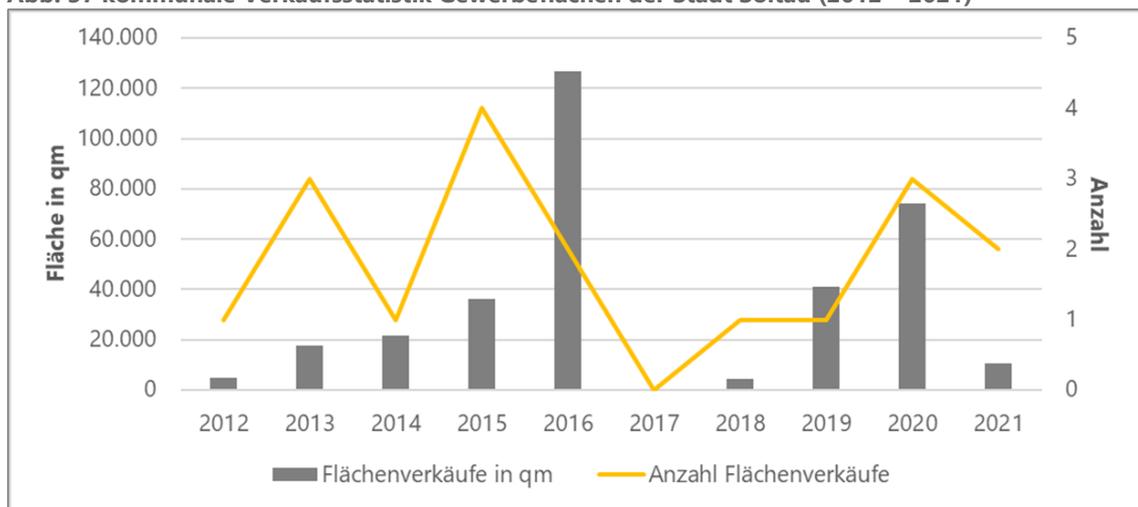
Rückblickend kann in Bezug auf den zukünftigen Gewerbeflächenbedarf festgehalten werden, dass die 45 befragten Unternehmen in Summe 5 ha Nettofläche innerhalb der nächsten 5 Jahre für Erweiterungen benötigen. Auf Grundlage der Unternehmensbefragung liegt der jährliche Bedarf somit bei **1 ha** (netto). Berücksichtigt man, dass die 45 Unternehmen, die an der Befragung teilgenommen haben, lediglich einen geringen Anteil aller in Soltau ansässigen Unternehmen ausmachen, wird der tatsächliche Bedarf durch Erweiterung höher liegen. Die Auswertung der Unternehmensbefragung lässt somit vermuten, dass die Stadt Soltau nicht über genügend (passgenaue) Flächenpotenziale verfügt, um die Nachfrage zu bedienen.

5.3.2 Kommunale Verkaufsstatistik und Bewerberliste Stadt Soltau

Die Auswertung der **kommunalen Verkaufsstatistik** der Stadt Soltau zwischen den Jahren 2012 und 2021 zeigt, dass rd. 34 ha (netto) Gewerbeflächen veräußert wurden, was einem jährlichen Durchschnitt von 3,4 ha (netto) entspricht. Dabei ist nur eine geringe Anzahl der verkauften Flächen größer als 1 ha (netto).

Dieses Ergebnis deckt sich mit der Auswertung der Kaufpreissammlung (vgl. Kap. 5.1).

Abb. 37 kommunale Verkaufsstatistik Gewerbeflächen der Stadt Soltau (2012 – 2021)



Quelle: Verkaufsstatistik Gewerbeflächen, Stadt Soltau, 2022);
Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Weitere Statistiken der Stadt bzw. des Landkreises zeigen eine Verknappung an Gewerbeflächen. So liegt die **Bewerberliste für Gewerbegrundstücke** bei aktuell 39 Interessenten. Gleichzeitig nimmt die Anzahl der **Absagen bei Gewerbeanfragen** zu. Im Jahr 2020 betrug diese 8 und im Jahr 2021 bereits 23 Fälle.

5.3.3 Monitoringbericht Metropolregion Hamburg

Im Landkreis Heidekreis wurden gemäß Monitoringbericht im Jahr 2019 rd. 50 ha und im Jahr 2020 rd. 28 ha an Gewerbeflächen umgesetzt. Somit wurden allein in diesen beiden Jahren 78,8 ha Gewerbe- und Industrieflächen veräußert. Die Trendprognose prognostiziert für den Zeitraum 2022 bis 2035 insgesamt rd. 102 ha. Der Bedarf durch die Trendprognose sollte daher als Minimalwert angesehen werden.

5.3.4 Homeoffice und Gewerbeflächenbedarf

Der im Zuge der Ausbreitung der Pandemie vielerorts zu beobachtende Anstieg des Anteils von Homeoffice-Tätigkeiten (teilweise auf dem Verordnungswege, teilweise betrieblich veranlasst) hat im Rahmen von Flächenbedarfsschätzungen und Gewerbeflächenkonzepten zu der Frage geführt, ob zukünftig überhaupt noch Flächen im bisherigen Umfang benötigt werden, oder ob Büroflächen künftig für andere Nutzungen frei werden.

Im Kontext dieses Gutachtens ist zunächst darauf hinzuweisen, dass es im Kern um Flächenbedarfe in ausgewiesenen Gewerbegebieten (§§ 8,9 BauNVO) geht. Im Umkehrschluss bedeutet das, dass klassische Bürolagen in Innenstädten, Kerngebieten u.ä., die ggf. anderen Gesetzmäßigkeiten folgen, nicht betrachtet werden.

Dieser Umstand ist insofern von Bedeutung, als die in klassischen Gewerbegebieten in der Regel angesiedelten Büroarbeitsplätze häufig mit Produktionsprozessen und/oder Betriebsabläufen verbunden sind, die auch in Zeiten der Pandemie nur sehr begrenzt in Homeoffice-Lösungen verlagert werden konnten.

Eine Auswertung der bisher vorliegenden Studien und Einschätzungen ist für die Erstellung dieser Aktualisierung des Gutachtens dennoch vorgenommen worden, um die Bedarfsschätzung zu validieren und die Empfehlungen abzusichern.

Die übereinstimmenden Aussagen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- a) Nach einer Befragung des Instituts der Deutschen Wirtschaft (IW) planen lediglich 6,4% der Unternehmen eine Reduzierung ihrer Büroflächen in geringem Umfang.
- b) Eine große Mehrheit der Beschäftigten wünscht sich nach den Erfahrungen des letzten Jahres (repräsentative Umfrage unter 1000 Beschäftigten Catella Research von Januar 2021) die Rückkehr zu Aufhalten im Büro. Mehr als 60% der Befragten lehnt eine dauerhafte Homeoffice-Lösung strikt ab. Dabei wird durchaus deutlich, dass 1-2 Homeoffice-Tage als Regelbetrieb bei-behalten werden sollen.
- c) Projektentwickler und Vermieter gehen davon aus, dass sich die Nutzung und Aufteilung innerhalb der Büroflächen zugunsten von Gemeinschaftsflächen und interaktivem Arbeiten weiter verändern werden, ohne dass die Bürofläche sich im Umfang nennenswert verringert.

Für die Nachfrage nach Gewerbeflächen werden insofern keine Veränderungen hinsichtlich des künftigen Bedarfs und auch keine frei werdenden Flächen, welche dem Markt neu zugeführt werden könnten, erwartet.

5.4 Absoluter Gewerbeflächenbedarf bis 2035

Landkreis Heidekreis

Die Einschätzung des Gewerbeflächenbedarfs für den **Landkreis Heidekreis** basiert schließlich auf der Zusammenfassung der Ergebnisse des trendbasierten Bedarfsprognosemodells und der jährlichen Realnachfrage (Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses). Abbildung 38 zeigt auf, dass beide Prognoseergebnisse deutlich auseinander liegen. Die Trendprognose nimmt hierbei einen durchschnittlichen jährlichen Bedarf von rd. 7,3 ha ein. Die Kaufpreissammlung auf Basis der Verkäufe der vergangenen 10 Jahre liegt bei durchschnittlichen rd. 22,2 ha.

Abb.38: Gegenüberstellung von Trendprognose und realen Flächenumsätzen im Landkreis Heidekreis (Bedarf pro Jahr)

	1) Ø jährlicher Bedarf Trend	2) Ø jährl. reale Flächenumsätze laut Kaufpreissammlung Gutachterausschuss	1 und 2) Ø jährl. Bedarf
	netto	netto	netto
Landkreis Heidekreis	7,29 ha	22,18 ha	14,74 ha

Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Die Ergebnisse der qualitativen Faktoren (Monitoringbericht MRHH, Auswirkungen HomeOffice) zeigen auf, dass in den vergangenen Jahren ein sehr hoher Bedarf bestand und dieser durchaus auch in Zukunft bestehen bleibt. Die Trendprognose bildet somit das absolute Minimum.

Bei einer vorsichtigen Schätzung wird in der weiteren Analyse der Mittelwert der Ergebnisse der Trendprognose sowie der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse (14,74 ha; netto p.a.) herangezogen.

Für den Zeitraum 2022 bis 2035 ergeben sich demnach regionale/überregionale **Bedarfe von rd. 206,0 ha (netto)**, die in die Bilanz mit den vorhandenen Gewerbeflächenpotenzialen eingehen.

Das Ergebnis ist als Orientierungswert zu interpretieren und gibt eine ungefähre Größenordnung des nach gutachterlicher Einschätzung künftig zu erwartenden realen Flächenbedarfs wieder. In der Wahl eines tendenziell eher restriktiven Ansatzes spielen in gewissem Maße auch Gesichtspunkte eine Rolle, die sich aus dem Anspruch des schonenden Umgangs mit Grund und Boden bzw. dem Ressourcenschutz im Allgemeinen ergeben. Denn die Standortattraktivität für den Einzelbetrieb wird sich stets auch aus qualitativen Merkmalen des Wirtschafts- und Lebensstandortes ableiten, wie vielfach belegt wurde. Die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen in ausreichendem Maß und in entsprechender Qualität stellt nur eine von vielen Voraussetzungen der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit dar. Die Begründung einer Flächenneuinanspruchnahme muss stets den Forderungen der Raumordnung und Bauleitplanung (v.a. § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB) standhalten.

Das Ergebnis ist also ausdrücklich als Bedarf nach baulich nutzbaren Flächen zu interpretieren, das heißt als möglichst realistische Einschätzung künftiger Baulandbedarfe (und nicht etwa als Prognose der denkbar höchstmöglichen Flächenverkäufe). In jedem Fall ist dabei auch zu bedenken, dass es sich um Nettoflächenbedarfe handelt. Der Bruttoflächenbedarf, der zur Darstellung im FNP dient, ergibt sich i.d.R. aus einem Aufschlag⁸ zum Nettowert. Schließlich wird auch Fläche für Erschließung, Grünanlagen etc. benötigt.

⁸ Annahme: Nettofläche = 70 %; Bruttofläche = 100 %

Die aus betriebsinterner Sicht oftmals sinnvolle und notwendige frühzeitige Sicherung von Reservflächen für etwaige spätere Expansionsabsichten kann nicht Gegenstand dieser Prognose sein. Deren Einschätzung sollte in enger Abstimmung mit der kommunalen Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung erfolgen, die einen Ausgleich zwischen der zur Standortsicherung erforderlichen Flexibilität sowie einer zur allgemeinen Standortattraktivität und nachhaltigen Stadtentwicklung erforderlichen Baudichte anstrebt.

Stadt Soltau

Minimalszenario

Rund 15 % der Bedarfe laut Trendprognose sowie 15 % der Flächenverkäufe der vergangenen 10 Jahre (Kaufpreissammlung) des Landkreises Heidekreis konnten der Stadt Soltau zugeschrieben werden.

Abb.39: Gegenüberstellung von Trendprognose und realen Flächenumsätzen Stadt Soltau (Bedarf pro Jahr)

	1) Ø jährlicher Bedarf Trend	2) Ø jährl. reale Flächenumsätze laut kommunaler Flächenverkaufsstatistik	1 und 2) Ø jährl. Bedarf
	netto	netto	netto
Stadt Soltau	1,96 ha	3,39 ha	2,68 ha

Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Wie beim Landkreis wird auch hier der Mittelwert der Ergebnisse der Trendprognose sowie der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse herangezogen.

Bei einem durchschnittlichen jährlichen Bedarf von rd. 2,7 ha (netto) ergeben sich demnach bis 2035 regionale/überregionale Bedarfe in Höhe von mindestens **37,5 ha (netto)** die in die Bilanz mit den vorhandenen Gewerbeflächenpotenzialen eingehen.

Maximalszenario

Aufgrund der zuvor aufgezeigten wachsenden unbefriedigten Gewerbeflächennachfrage der vergangenen Jahre (allein im Jahr 2021 musste 23 Unternehmen abgesagt werden) und den Ergebnissen der Unternehmensbefragung (allein 1 ha jährlicher Bedarf durch die befragten Unternehmen) ist anzunehmen, dass der zu erwartende regionale/überregionale Bedarf durchaus höher liegen wird. Daher wird in einem weiteren Szenario für die Stadt Soltau ein um 1 ha (netto) erhöhter jährlicher Wert auf 3,68 ha (netto) angenommen, was einem Bedarf von insgesamt **51,5 ha (netto)** bis 2035 entspricht.

Vor dem Hintergrund der weiterhin sehr stabilen und ungebrochenen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in Soltau sollte in jedem Fall die Option berücksichtigt werden, dass mehr Flächen planerisch gesichert werden, als sich derzeit aus den Prognoseergebnissen rechnerisch ergeben.

Insbesondere großflächige Ansiedlungsanfragen von Unternehmen aus dem verarbeitenden Gewerbe und verwandten Bereichen haben in der jüngeren Vergangenheit deutschlandweit in verkehrsgünstigen Lagen stark zugenommen. Diese Tendenz lässt sich anhand der jüngsten Verkäufe und Anfragen auch für Soltau bestätigen. Die sehr gute Lage und die bereits geschaffene Basis mit namhaften Unternehmen sprechen dafür, dass auch weiterhin entsprechende Qualitäten gefragt sein werden. **Da solche Anfragen insbesondere aufgrund ihrer Flächengrößen nicht, bzw. nur sehr unzureichend von den gängigen Prognosemodellen erfasst werden können, ist die Sicherung von Flächen in der Größenordnung von ca. 100 ha durchaus anzuraten.**

Im Rahmen eines gesicherten Monitorings sollte jeweils überprüft werden, ob eine tatsächliche Inanspruchnahme benötigt wird, oder ob Korrekturen erforderlich sind.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass der Prognosezeitraum 2035 endet, was mit Blick auf die heute üblichen Planungszeiträume als eher geringe Zeitspanne angesehen werden muss. Auch im Anschluss an diese Jahre wird die Stadt Soltau gefordert sein, weitere Flächenoptionen zur Verfügung zu haben, um nicht am Ende des jetzigen Planungshorizontes über keine Flächen mehr zu verfügen. Daher bietet es sich an, im Rahmen von F-Plan Verfahren bereits ein höheres, als das rechnerische Maß bis 2035 zu sichern.

6 Analyse der Angebotssituation

6.1 Methodik

Zur Bestimmung eines **zusätzlichen Gewerbeflächenbedarfs** muss neben den Entwicklungen auf Nachfrageseite auch das Flächenangebot betrachtet werden. Ziel dieser Untersuchung ist es daher, das aktuelle, tatsächlich verfügbare sowie auch das perspektivisch zur Verfügung stehende Angebot an Gewerbeflächen zu erheben und entsprechend der zu erwartenden Flächenbedarfe zu bewerten.

Neben den planerisch gem. § 30 BauGB als GE und GI festgesetzten Gewerbestandorten (und ggf. Fällen nach § 34 BauGB), die gemeinhin als **Baulandpotenziale** zu betrachten sind, werden nachfolgend auch die lediglich im Flächennutzungsplan (FNP) als gewerbliche Baufläche dargestellten Flächen (**FNP-Potenziale**) ermittelt und bewertet. Hierüber werden die perspektivischen Potenziale erfasst.

Für den Landkreis Heidekreis wurden die Flächenpotenziale über die Datenbanken GEFIS II der Metropolregion Hamburg sowie komSIS (kommunales Standort-Informationssystem für Niedersachsen) und in Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung ermittelt.

Die Erfassung der Flächenpotenziale innerhalb der Stadt Soltau erfolgte durch den Auftragnehmer. Dabei orientiert sich die Flächenpotenzialerfassung im Wesentlichen an einer Vor-Ort-Begehung auf Grundlage des gültigen Flächennutzungsplanes, bei der zunächst alle freien und für geeignet befundenen Flächen hinsichtlich ihrer Eignung aus Branchensicht erhoben wurden. Anschließend dienten die bestehenden B-Pläne dazu, den erfassten Flächen die Potenzialtypen, differenziert nach Bauland-, FNP-Potenzial oder gänzlich neue für die Gewerbeentwicklung geeignete Flächen, zuzuordnen. Anschließend wurden die erhobenen Flächen mit der Stadt Soltau abgestimmt, korrigiert und ggf. ergänzt. Des Weiteren erfolgte die Abfrage nach den Verfügbarkeiten der Flächen sowie zu den Eigentumsverhältnissen.

Die Einzeldarstellung der bestehenden sowie möglichen Potenziale erfolgt in Kapitel 10.4 „Steckbriefe der Gewerbestandorte und -potenziale“.

Nach der Erfassung aller Bauland- sowie FNP-Potenziale erfolgt die Gegenüberstellung mit dem prognostizierten absoluten Gewerbeflächenbedarf (vgl. Kap. 7).

6.2 Bestehende Potenzialflächen im Landkreis Heidekreis

Über die Auswertung von GEFIS II inkl. dem Abgleich mit komSIS wurden im Landkreis aktuelle Gewerbeflächenpotenziale in Höhe von 119,5 ha ermittelt. Bei Potenzialflächen größer 1,5 ha (auch bei Flächen, die lediglich im FNP als Gewerbefläche dargestellt sind) wurde ein Abzug von 30% für Erschließung etc. vorgenommen. Im Ergebnis verbleiben im Jahr 2022 rd. **90,0 ha (netto)**.

Bei einem Vergleich mit den vorangegangenen Jahren wird deutlich, dass das Gewerbeflächenangebot abnimmt. Demnach lag der Bestand laut dem Gewerbeflächenmonitoring der Metropolregion Hamburg im Jahr 2020 noch bei rd. 134 ha und nahm im Jahr 2021 einen Wert von rd. 97 ha ein.

6.3 Ermittlung bestehender und perspektivischer Flächenpotenziale Stadt Soltau

6.3.1 Vorhandene Baulandpotenziale (B-Plan-Flächen)

In der Stadt Soltau konnten in Summe Baulandpotenziale in Höhe von rd. 15,15 ha (netto) ermittelt werden, wobei nahezu alle Flächen für das klassische Gewerbe geeignet sind.

Die Potenziale bestehen lediglich im Gewerbegebiet Soltau Süd (rd. 6,7 ha), Soltau Ost III (1,24 ha) südwestlich im Gewerbegebiet Almhöhe (4,6 ha), sowie der Carl-Benz-Straße (2,6).

Da einige der Flächen eine Größe von mehreren Hektar aufweisen, muss somit in der weiteren Planung ein Erschließungsabzug (25%) vorgenommen werden. Dementsprechend nehmen die tatsächlichen Baulandpotenziale eine geringere vermarktbare Fläche als angegeben ein.

Des Weiteren muss in einem weiteren Schritt eine Bewertung der Flächen hinsichtlich ihrer Markt-gängigkeit vorgenommen werden, um eine möglichst realistische Einschätzung zur verfügbaren Höhe der Baulandpotenziale zu erhalten.

Da bei Flächen in privatem Eigentum u.a. aufgrund:

- fehlender Verkaufsbereitschaft,
- überzogener Preisvorstellungen und/oder langfristig anderen Nutzungsvorstellungen,
- nur auf Vermietung gerichtetem Interesse,
- bestehender Erbstreitigkeiten oder
- kleinräumigen Entwicklungshemmnissen (z.B. Altlasten)

die tatsächliche Verfügbarkeit häufig eingeschränkt ist, werden sämtliche Flächenpotenziale in privatem Eigentum zu lediglich 50 Prozent angerechnet. Demgegenüber werden Flächen in öffentlichem Eigentum weiterhin zu 100 Prozent aufgeführt. Darüber hinaus werden auf der Grundlage von Mängeln oder Hemmnissen (schwierige Topografie, Hochspannungsleitungen, Überschwemmungsgebiet, große Entfernung zur Autobahn oder autobahnähnlichen Bundesstraße etc.) weitere Abschläge vorgenommen. Dies kann dazu führen, dass eine vorher als grundsätzlich geeignete Fläche eine Markt-gängigkeit von 0 % einnimmt und somit nicht in die Bilanzierung mit den prognostizierten Bedarfen eingeht. Das Ausmaß der erfassten Vermarktungshemmnisse auf die Markt-gängigkeit einer Fläche beruht auf der gutachterlichen Einschätzung.

Abb.40: Vorhandene Baulandpotenziale in der Stadt Soltau (Angaben in Hektar, netto)

Standort	Anzahl Flächen	Größe Flächen, in ha	Anzahl Flächen in Privatbesitz	Tatsächliche Verfügbarkeit unter Berücksichtigung Eigentumsverhältnisse und Erschließungsabzug, in ha, netto
Soltau Süd	4	6,7	3	4,12
(Südwest) Almhöhe, Am Kahlberg	2	4,6	1	1,98
Soltau Ost III	1	1,24	1	0,62
Carl-Benz-Straße	1	2,6	1	0,49
SUMME	8	15,15	5	7,20

Quelle: Vor-Ort-Erhebungen durch die cima in Abstimmung mit der Auftraggeberin (August 2022)
Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Für die gesamte Stadt Soltau zeigt sich im Ergebnis, dass von den ursprünglichen Potenzialen in Höhe von rd. 15,15 ha, **unter Berücksichtigung der tatsächlichen Marktgängigkeit lediglich rd. 7,2 ha (netto) in die Bilanzierung eingehen** (vgl. Abb. 40).

Der Großteil der Flächen ist in privatem Eigentum. Für das Potenzial an der Carl-Benz-Straße bestehen viele Hemmnisse und eine schwierige Lage, wodurch die Fläche zu lediglich 25% als marktfähig angesehen wird. Darüberhinaus erfolgt bei 4 der 8 Flächen aufgrund der aktuellen Größe ein Erschließungsabzug.

Die genaue Verortung der Flächen kann dem Anhang entnommen werden (Vgl. Kap. 10.4 „Steckbriefe der Gewerbestandorte und -potenziale“).

6.3.2 Entwicklungsflächen gemäß Flächennutzungsplan (FNP)

Aus raumordnerischer Sicht und hinsichtlich einer Aussage zum zukünftigen Erweiterungsbedarf, sind neben den Baulandpotenzialen auch die Potenziale heranzuziehen, die sich aus den bestehenden Flächennutzungsplänen ergeben (und als realistisch bewertet werden). Denn grundsätzlich sollte die Aktivierung zusätzlicher Flächen im Außenbereich vorrangig auf den bereits als Gewerbliche Entwicklungsfläche dargestellten Potenzialen gemäß FNP erfolgen, bevor zusätzliche weitere Flächenentwicklungen (potenzielle Ergänzungsflächen) vorbereitet werden.

Anders als die Bewertung der Baulandpotenziale muss sich die qualitative Einschätzung der FNP-Potenzialflächen allerdings an anderen Kriterien orientieren. Schließlich existiert i.d.R. noch kein städtebauliches Konzept, aus dem sich einzelne Parzellierungen, Lagebeziehungen, Erschließungssysteme (innere Erschließung) etc. ableiten ließen. Ebenso befinden sich diese Flächen in aller Regel in privatem Eigentum oder sind längerfristig gebunden (z.B. Pachtverträge). Die Flächen sind entweder verfügbar oder nicht. Eine Bewertung dieser Flächen kann sich demnach nur auf die denkbaren oder bereits bekannten Entwicklungsabsichten beziehen. Auch diese Flächen wurden zunächst über die Auswertung der Flächennutzungspläne ausfindig gemacht, und im Rahmen der Vor-Ort-Begehung untersucht. Anschließend wurden durch die Auftraggeberin wiederum umfangreiche Informationen zur Verfügung gestellt.

So soll eine Gewerbefläche am Abelbecker Weg mit einem Ausmaß von rd. 33 ha (brutto) aufgrund fehlender Zugriffsmöglichkeiten und Erschließung zugunsten anderer Standorte wieder in Landwirtschaft umgewidmet werden. Ebenso verhält es sich mit einer kleinen Fläche (1,95 ha; brutto) am Hubenkamp. Hier ist die Bestandssituation schwierig. Im Gewerbegebiet Soltau Ost III kann eine Fläche mit einer Größe von rd. 2,6 ha aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung (Dittmerner Mühlenweg) nicht entwickelt werden. Eine an der Schneverdinger Straße, direkt an Gemarkungsgrenze zur Stadt Schneverdingen, befindliche Fläche mit rd. 0,7 ha (brutto) wird als Ausgleichsfläche vorgesehen. Die Verortung dieser vier nicht weiter für die Bilanzierung berücksichtigten Flächen kann den Kurzsteckbriefen in Kapitel 10.5 entnommen werden.

Abb.41: Entwicklungsflächen gemäß Flächennutzungsplan (in Hektar, brutto)

Lage	Standort	Eigentümer	Größe Fläche, ha, brutto
Wietzendorfer Straße	Soltau Ost II	privat	10,9 ha
Heideweg	Soltau Ost I	privat	6,7 ha
Stadt Soltau			17,6 ha

Quelle: Vor-Ort-Erhebungen durch die cima in Abstimmung mit der Auftraggeberin (Stand: Dezember 2021)
Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Eine als aktivierbar eingestufte **Entwicklungsfläche gemäß Flächennutzungsplan** findet sich im Bereich des Gewerbegebiets Soltau Ost I. Für die private Fläche am Heideweg werden aktuell keine Verhandlungen geführt. In der Vergangenheit wurde eine Entwicklung forciert, diese ruht aber wegen eines laufenden Planfeststellungsverfahrens für das Gebiet. Weitaus realistischer ist die Entwicklung für das in Privatbesitz befindliche FNP-Potenzial im Bereich Soltau-Ost II (Wietzen-dorfer Straße) mit einer Größe von rd. 11 ha (brutto). Hier steht der Bebauungsplan kurz vor der Rechtskraft.

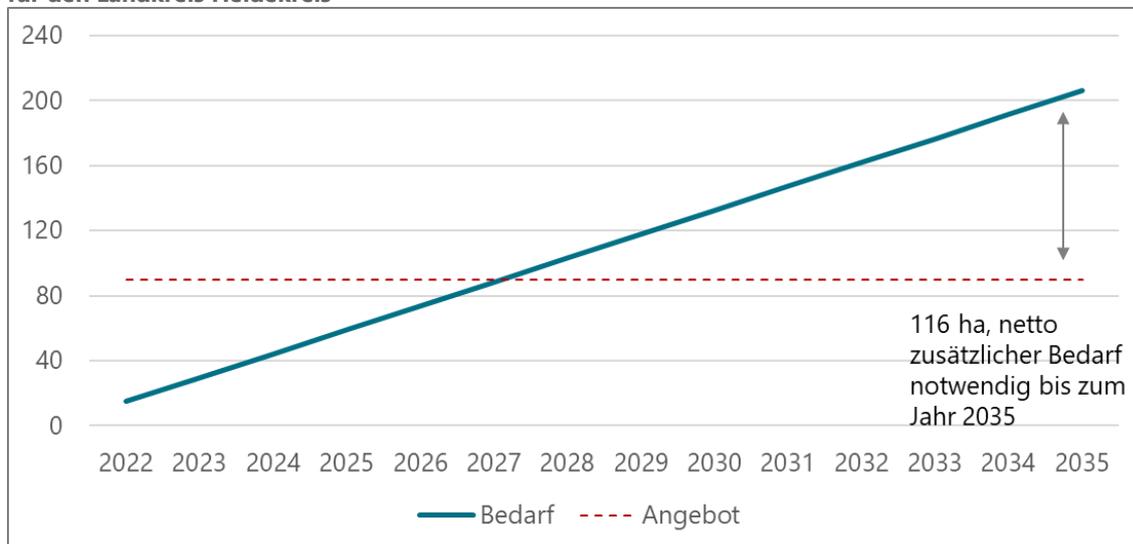
In Summe liegen demnach **17,6 ha (brutto)** dieses Potenzialtypen in der Stadt Soltau vor und gehen in die anschließende Bilanz ein. Die genaue Verortung der Flächen kann den Steckbriefen im Angang entnommen werden (Vgl. Kap. 10.4 „Steckbriefe der Gewerbestandorte und -potenzi-ale“).

7 Bilanzierung

7.1 Landkreis Heidekreis

Wie bereits in Kapitel 6.2 aufgezeigt, fand eine deutliche Abnahme des Gewerbeflächenangebots in den vergangenen Jahren statt. Im Jahr 2022 liegen demnach Potenziale von rd. 90 ha (netto) vor. Demgegenüber wurde bis zum Jahr 2035 ein Bedarf in Höhe von 206,0 ha (netto) prognosti-ziert.

Abb.42: Gegenüberstellung prognostizierter Bedarf bis 2035 und erfasstes Gewerbeflächenangebot für den Landkreis Heidekreis



Quelle: GEFIS II; komsis (August 2022)
 Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Im Ergebnis zeigt sich, dass der prognostizierte Bedarf bereits mittelfristig nicht befriedigt werden kann. **Im Jahr 2035 würde das Defizit bei bereits rd. -116 ha (netto) bzw. -166 ha (brutto) liegen.** Die Bilanz weist einen deutlichen Nachfrageüberhang auf. Die Ausweisung und Entwicklung bisher unbeplanter Flächen wird daher bereits kurzfristig zwingend erforderlich.

7.2 Stadt Soltau

In der Gegenüberstellung des prognostizierten Flächenbedarfs bis 2035 mit den aktuellen Flächenpotenzialen im Bestand sowie den Entwicklungsflächen gemäß Flächennutzungsplan, lässt sich nachfolgende Gesamtbilanz erstellen.

Abb.43: Gegenüberstellung der ermittelten Bedarfe (2022-2035) und den erfassten Potenzialen (unter Berücksichtigung der geschätzten Marktgängigkeit)

	Minimalszenario bei prognostiziertem Bedarf	Maximalszenario bei prognostiziertem Bedarf
Nachfrage		
Gewerbeflächenbedarf, netto	-37,5 ha	-51,5 ha
Angebot		
Flächenangebot vorhandene Baulandpotenziale, netto, inkl. Berücksichtigung Eigentumsverhältnisse und Erschließungsabzug für Flächen >1,5 ha	+7,20 ha	
Erste Flächenbilanz		
Flächenbilanz mit vorhandenen Baulandpotenzialen, netto	-30,3 ha	-44,3 ha
Flächenbilanz mit vorhandenen Baulandpotenzialen, brutto* (netto zzgl. 30% für Erschließung etc.)	-43,3 ha	-63,3 ha
Angebot		
Flächenangebot Entwicklungsflächen gemäß FNP, brutto	+17,6 ha	
Zweite Flächenbilanz		
Flächenbilanz mit vorhandenen Baulandpotenzialen und den Entwicklungsflächen gemäß FNP, brutto	-25,7 ha	-45,7 ha

Quelle: Gemeinden Stadt Soltau, cima Bestandserhebung (2022)
 Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Wie in Abbildung 43 ersichtlich, steht den aktuell verfügbaren Baulandpotenzialen, unter Berücksichtigung der Marktgängigkeit, in Höhe von rd. 7,2 ha (netto) ein Flächenbedarf von 37,5 ha (netto) im Minimalszenario bzw. 51,5 ha (netto) im Maximalszenario bis zum Jahr 2035 gegenüber. Hieraus resultiert ein zu erwartendes Flächendefizit von rd. -30 bzw. -44 ha (netto), das in erster Linie durch die Aktivierung der erfassten Entwicklungsflächen gemäß Flächennutzungsplan zu decken sein wird. Da Entwicklungsflächen u.a. noch einer Erschließung bedürfen, wird auf das verbleibende Flächendefizit ein Aufschlag (Annahme: 30%)⁹ vorgenommen. Im Ergebnis liegen demnach nach der ersten Flächenbilanz Bedarfe in Höhe von rd. -43 bzw. -63 ha (brutto) vor.

Über die anschließende 2. Bilanzierung der noch bestehenden Bruttobedarfe mit den 17,6 ha (brutto) Entwicklungsflächen gemäß FNP bleibt ein **Nachfrageüberhang von rd. -26 bzw. -46 ha (brutto, bis 2035)** bestehen.

Auffallend ist, dass der in diesem Konzept eher vorsichtig geschätzte Bedarf im Minimalszenario von 37,5 ha (netto) selbst dann nicht gedeckt werden könnte, wenn alle erfassten Baulandpotenziale, unabhängig ihrer tatsächlichen Marktgängigkeit sowie teilweise fehlenden Erschließung vollumfänglich in die Bilanz eingehen würden.

Angesichts des verbleibenden Flächendefizits sollten, um das weitere Wirtschaftswachstum in der Stadt Soltau nicht zu gefährden, bereits mittelfristig, also innerhalb der nächsten 3 bis 5 Jahre, weitere Flächenausweisungen – die sogenannten potenziellen Ergänzungsflächen - erfolgen und Bauland im erforderlichen Umfang erschlossen werden. Aus gutachterlicher Sicht und im Hinblick auf eine zügige Bereitstellung geeigneter Wirtschaftsflächen, ist die Option der Inanspruchnahme weiterer Flächen im bislang unbeplanten Außenbereich unbedingt anzuraten.

⁹ Bruttowert = 100%, gesamte Fläche; Nettowert = 70% von Brutto, durch Erschließung etc.

Das folgende Kapitel 8 untersucht mögliche potenzielle Ergänzungsflächen in der Stadt und zeigt über die Analyse nach Kriterien aus landesplanerischer- und Unternehmenssicht die geeignetsten auf.

8 Potenzielle Ergänzungsflächen (Suchräume)

Im vorherigen Kapitel wurde ein sich zusätzlich ergebender Bedarf von rd. 166 ha (brutto) im Landkreis Heidekreis bis zum Jahr 2035 aufgezeigt. Der Bedarf kann spätestens im Jahr 2027 nicht mehr gedeckt werden. Auch in der Stadt Soltau liegt ein Nachfrageüberhang von mindestens 26 ha (brutto) und maximal 46 ha (brutto) vor. Um den bestehenden Gewerbeflächenbedarf nach der Bilanzierung mit den Baulandpotenzialen und Entwicklungsflächen zukünftig decken zu können, sollen potenzielle Ergänzungsflächen (Suchräume) dienen, welche aktuell über keine gewerbliche Planungsgrundlage verfügen, aber grundsätzlich die Eigenschaften für die gewerbliche Nutzung mitbringen. Dieses Gutachten konzentriert sich dabei auf den Beitrag, den die Stadt Soltau leisten kann.

Die Bewertung erfolgte anhand von Kriterien, die aus landesplanerischer sowie Unternehmenssicht von besonderer Bedeutung sind. So können durch die Oberkriterien „Fläche“, „Lagegunst“, „Nutzungskonflikte“ und „sonstige Restriktionen“ Eindrücke zur Eignung der jeweiligen Fläche gewonnen werden (vgl. Abb. 44; größere Darstellung im Anhang, Kap. 10.2). Standorte sollten auf jeden Fall an der regionalen/überregionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse liegen sowie die Nähe zu einer überregionalen Verkehrsanbindung, ohne Ortsdurchfahrt, aufweisen. Je häufiger die positive Ausprägung bei den weiteren Kriterien, desto geeigneter erscheint ein Suchraum.

Abb.44: Kriterienraster für die Bewertung der Suchräume

Ausprägung	Negativ (0)	Neutral (0,5)	Positiv (1)
Fläche			
1 Größe des Bestandsgebiets (bei Erweiterung)	< 10 ha (bei wissensintensivem Standort: < 5 ha)	10-20 ha	>20ha (bei wissensintensivem Standort: > 5 ha)
2 Parzellierbarkeit der Entwicklungsfläche	größtmögliche Potenzialfläche ist < 1 ha	1 bis 5 ha	größtmögliche Potenzialfläche ist > 5 ha
3 Anbindung des Gewerbestandortes an die äußere Haupterschließung	Einschränkungen erkennbar	lediglich geringe Schwierigkeiten gesehen	Keine Einschränkung erkennbar
4 Breitbandanschluss (leitungsgebunden)	mehr als 500 m	bis zu 500m	direkt vor Ort gegeben
5 Eigentumsverhältnisse	Alle Grundstücke in privatem Eigentum	Grundstücke privat und öffentlich	Alle Grundstücke in öffentlichem Eigentum
6 Topographie	> 6% Gefälle	1% bis 6% Gefälle	< 1% Gefälle
Lagegunst			
7 Entfernung zur Autobahn-AS (reale km)	> 5.000m	über 2.000 bis 5.000m	<= 2.000m
8 Ortsdurchfahrt notwendig, um Autobahn-AS zu erreichen	ja		nein
9 Entfernung zu Bundesstraße (reale km)	> 1.000m	über 250 bis 1.000m	<= 250m
10 Entfernung ÖPNV-Haltestelle	> 700m	über 300 bis 700 m	<= 300m
11 ÖPNV-Anbindung Schiene	> 3.000m	über 1.000m bis 3.000m	<= 1.000m
12 Entfernung zu Versorgungsinfrastruktur (Einkaufen)	> 3.000m	über 1.000m bis 3.000m	<= 1.000m
13 Entfernung zu gastronom. Einrichtungen	> 1.500m	über 500 bis 1.500m	<= 500m
14 Lage im Siedlungszusammenhang	ohne Anschluss an Siedlungsbereich	Anschluss an vorhandenen Siedlungsbereich	Anschluss an vorhandenes Gewerbegebiet
Nutzungskonflikte			
15 Abstand zu immissionsempfindlichen Nutzungen (v.a. Wohnbebauung, Kurgebiete, Kliniken etc.)	< 200m Distanz zum sonstigen Siedlungs-raum		> 200m Distanz zum sonstigen Siedlungsraum
16 Konflikt aufgrund möglicher Eignung für anderweitige Siedlungserweiterung (z. B. Wohnen, Einzelhandel)	hoch	gering	keine
17 Freileitungen (wenn relevanter Flächenanteil)	Hochspannungsleitung (>= 110 kV) vorhanden	Freileitung < 110 kV vorhanden	nicht vorhanden
Sonstige Restriktionen			
18 Kleingewässer od. geschütztes Biotop	vorhanden	am Rand vorhanden	nicht vorhanden
19 Eingriff in vorhandene Grünzüge, Grünzäsur oder Gebiet mit bes. Bedeutung für Natur und Landschaft (z. B. Biotopverbundsystem), Überschwemmungsgebiet	hoch	gering	keine
20 Trinkwasserschutzgebiet	betroffen		nicht betroffen
21 Waldflächen (>50%)	betroffen		nicht betroffen

Anmerkungen: „Größe des Bestandsgebiets (bei Erweiterung)“ überprüft, ob bereits Gewerbegebiet vorhanden und wie groß dieses ist. „Ortsdurchfahrt notwendig, um Autobahn-AS zu erreichen“ ist nur relevant bei Wohnbebauung, die Durchfahrtung von Gewerbegebieten führt zu keiner negativen Bewertung.

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Als Grundlage für die Analyse dieser Suchräume dienten Informationen der Auftraggeberin. Nach einer Erstbewertung wurden 16 Flächen genauer untersucht. Hierbei muss erwähnt werden, dass einige dieser Flächen aneinander angrenzen, aufgrund unterschiedlicher Voraussetzungen/Eigenschaften jedoch getrennt voneinander bewertet wurden.

Da die Stadt Soltau eine hervorragende Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz bietet, können alle Suchräume ohne Ortdurchfahrt von einer Autobahnanschlussstelle erreicht werden. Davon weisen 13 der Flächen eine Entfernung von unter 5 km bis zur Autobahn auf.

Abb.45: Verortung der untersuchten Flächen in der Stadt Soltau



Anmerkung: Rot umrandete Flächen haben Planungspriorität
Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, 2022
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

In der folgenden Abbildung werden die potenziellen Ergänzungsflächen nach der finalen Bewertung sortiert und aufgelistet. Die Darstellung sowie genauere Informationen zur Bewertung aller Suchräume kann den Kurzsteckbriefen (Anhang, Kapitel 10.3) entnommen werden.

Auf Grundlage der herangezogenen Kriterien zeigt sich, dass vor allem Suchräume mit einer guten Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz, die Infrastruktur oder das bestehende Gewerbe eine gute Bewertung erhalten. Hinzukommt, dass diese sich von der Größe optimal eignen, um großflächige und mehrere Ansiedlungen von Gewerbebetrieben durchzuführen. Die Bewertung zeigt auf, dass es unter den Flächen in der Kategorie der Lagegunst erhebliche Unterschiede gibt. Die Suchräume direkt an der Autobahnanschlussstelle Soltau-Ost sowie der Bundesstraße 209 (ID 3, 7, 8) zeigen hierbei die besten Ergebnisse. Alle drei Flächen grenzen aneinander und würden zusammengenommen einen Standort mit rd. 97 ha (brutto) ausmachen. Bei der Stadt Soltau haben diese Flächen, ebenso wie der Suchraum „Vor der Celler Straße“ (ID 10), Planungspriorität. Konflikte durch die Nähe zu emissionsempfindlichen Nutzungen oder einer möglichen Eignung für eine anderweitige Siedlungsentwicklung bestehen nicht. Nachteilig wirkt sich hier neben der

starken Bewaldung allerdings die Abgeschlossenheit aus. Eine ÖPNV-Schiienenanbindung, Versorgungsinfrastruktur und gastronomische Einrichtungen sind nicht in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Eine der Flächen wird aktuell als Campingplatz genutzt und als Sondernutzungsfläche für Freizeit und Fremdenverkehr festgesetzt ist. Alle Flächen befinden sich in der 62. FNP-Änderung in Aufstellung zur Umwandlung in Gewerbe und werden daher als sehr vielversprechend angesehen.

Auch die Suchräume mit der ID 6 (Bielsheide/Twieselmoor), 13 (Bielsheide, Brock, Abfahrt Soltau-Süd) und 16 (Bielsheide, Brock) grenzen aneinander. Die Lagegunst ist im Vergleich mit den Flächen an der Autobahnanschlussstelle Soltau Ost etwas schlechter, da eine Busanbindung nicht besteht. Die Erschließung der Fläche „Bielsheide, Brock, Abfahrt Soltau-Süd“ an die „Basel“ muss hergestellt werden. Auch für „Bielsheide, Brock“ besteht keine Anbindung.

Abb.46: Ergebnisse der Bewertung der untersuchten Flächen in der Stadt Soltau

Lage	ID (siehe Abb. 45)	Größe Flächen, brutto	Bewertung
Rahrsberg/K10	1	ca. 10,9 ha	69%
Der große Kamp	2	ca. 6,5 ha	65%
Soltau Ost/Campingplatz	3	ca. 24,9 ha	63 %
Neue Weide	4	ca. 8,4 ha	61%
Tetendorf/Der lange Kamp	5	ca. 8,1 ha	60%
Bielsheide/Twieselmoor	6	ca. 56,3 ha	60%
An der Bundesstraße B 209	7	ca. 22,6 ha	58%
Soltau-Ost IV	8	ca. 49,5 ha	58%
Vor der Celler Straße	10	ca.7,0 ha	56 %
Gierenkamp/Tetendorf	9	ca. 22,2 ha	53%
L163/Walsroder Straße/Barmbrucher Weg	11	ca. 5,1 ha	53%
Heidbreck	12	ca. 7,8 ha	53%
Bielsheide, Brock, Abfahrt Soltau Süd	13	ca. 73,0 ha	52%
Am Mühlenweg/Heidloh	14	ca. 106,5 ha	46%
Siche Schelle/Osterheide	15	ca. 68,5 ha	44%
Bielsheide, Brock	16	ca. 35,5 ha	44%

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Die besten Ergebnisse erzielten die Suchräume „Rahrsberg/K10“ und „Der Große Kamp“, allerdings reichen beide Flächen zusammen nicht aus, um die zukünftigen Bedarfe für Soltau zu decken. Die Fläche „Rahrsberg/K10“ grenzt an das bestehende Soltauer Outletcenter und befindet sich im Eigentum der Stadt Soltau. Mit der Größe von 10,9 ha eignet sich die Fläche zur gewerblichen Erweiterung. Durch das Outletcenter besteht einerseits ein Nutzungskonflikt mit dem Einzelhandel sowie andererseits bereits ein Infrastrukturnetz, dass für den Standort genutzt werden kann. Ein negativer Punkt ist, dass die gesamte Fläche von Wald bewachsen ist. Des Weiteren besitzt die Fläche keinen Anschluss an eine Bundesstraße und ist im Gegensatz zu den anderen Potenzialflächen uneben. Insgesamt betrachtet sollte diese Fläche, wenn eine Entwicklung geplant wird, wie bereits bestehend, für den Einzelhandel genutzt werden. „Der große Kamp“ grenzt an das bestehende Gewerbegebiet „Almhöhe“ und würde damit als Erweiterung dienen. Lediglich in der Lagegunst fällt die Fläche etwas ab, da vor allem die fehlende Nähe zur Autobahn, Bundesstraße oder dem ÖPNV-Netz wirken.

Weitere gut bewertete Suchräume finden sich in „Neue Weide“ (ID 4), „Tetendorf/Der lange Kamp“ (ID 5) und „Vor der Celler Straße“ (ID 10). „Neue Weide“ befindet sich in der Nähe des bestehenden Gewerbegebietes Soltau Süd; direkt an einer Bahntrasse. Die Erschließung dieser Fläche müsste noch hergestellt werden. Zurzeit ist diese Fläche im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen, in einem Biotopverbundsystem Natura 2000 sowie einem Vorranggebiet für bedeutende Wander- und Radwege. Im Vergleich sind andere Flächen daher besser geeignet.

„Tetendorf/Der lange Kamp“ liegt nördlich des bestehenden Gewerbegebietes Almhöhe. Da auf der östlichen Ackerfläche zukünftig ein Wohngebiet entstehen soll und der Suchraum im Norden an Wohnbebauung grenzt, wird auf der untersuchten Fläche kein emissionsintensives Gewerbe entwickelt werden können.

„Vor der Celler Straße“ befindet sich in direkter Lage zum Gewerbegebiet Soltau Süd, gegenüber der Celler Straße. Für diese Fläche besteht bereits ein konkreter Ansiedlungswunsch aus dem Einzelhandel. Des Weiteren findet sich Wohnbebauung in der näheren Umgebung. Auch hier wird durch die Nutzungskonflikte keine Ansiedlung von emissionsintensivem Gewerbe umsetzbar sein. Die verbleibenden Flächen (ID 9, 11, 12, 14 und 15) sollten vorerst nicht weiterverfolgt werden. Die höchste Priorität in der Entwicklung sollte auf den großen Suchraum, bestehend aus den ID's 3, 7 und 8 östlich der Autobahnanschlussstelle Soltau Ost gelegt werden.

Weitere Prioritäten sollten darüber hinaus für die künftige Planung auf die kleineren Flächen „Der große Kamp“ (ID 2), „Tetendorf/Der lange Kamp“ (ID 5; kein emissionsintensives Gewerbe) und „Vor der Celler Straße“ (ID 10; kein emissionsintensives Gewerbe) gelegt werden.

In Summe erzielen diese Flächen eine Bruttogröße von rd. 118,5 ha (brutto).

Genauere Informationen zur Verortung sowie zum Ergebnis der Analyse dieser Suchräume sind den Kurzsteckbriefen (Kap. 10.3) zu entnehmen.

9 Fazit und Empfehlungen

Im Ergebnis der Untersuchung kann festgehalten werden, dass der absolute regionale/überregionale Gewerbeflächenbedarf im Landkreis Heidekreis zwischen 2022 und 2035 bei 206 ha (netto) liegen wird.

Dieses Ergebnis resultiert aus der Zusammenschau von realen Gewerbeflächenverkäufen der Vergangenheit und den Ergebnissen eines trendbasierten Prognosemodells, die zu einem einzelnen Prognosewert zusammengeführt wurden. Darüber hinaus wurden weitere Faktoren, wie eine eigens für dieses Konzept durchgeführte Befragung der Unternehmen in Soltau, der Einfluss durch die Corona-Krise und die Entwicklung von Homeoffice, qualitativ herangezogen.

Dem prognostizierten Bedarf stehen als marktfähig eingeschätzte Potenziale (B-Plan sowie lediglich im FNP festgehaltene gewerbliche Entwicklungsflächen) in einer Größenordnung von rd. 90 ha (netto) gegenüber. Bei diesen bestehenden Potenzialflächen wurden reduzierende Faktoren wie Vermarktungshemmnisse nicht berücksichtigt. Die Flächen sind somit vollumfänglich in die Bilanzierung mit dem zu erwartenden Bedarf eingegangen. Für die Vergleichbarkeit mit dem Nettobedarf wurde jedoch z.T. ein Erschließungsabzug von 30 % vorgenommen.

Aus der Gegenüberstellung wird deutlich, dass die bestehenden Potenziale nicht ausreichen werden, um den prognostizierten Bedarf zu decken. Das erwartete Flächendefizit im Landkreis Heidekreis beträgt 106 ha (netto) bis zum Jahr 2035.

Auch bei einer Prognose des Gewerbeflächenbedarfs der Stadt Soltau zeigt sich, dass die Nachfrage das bestehende Gewerbeflächenpotenzial deutlich übersteigen wird. Auch wenn alle bestehenden und als marktfähig eingestuften Potenziale genutzt werden könnten, nimmt der zusätzliche Bedarf eine Größenordnung zwischen 26 ha, brutto und 46 ha, brutto ein.

9.1 Stabile Nachfrage erfordert neue Flächen

Angesichts der Dynamik der vergangenen Jahre und der teilweise als ungeeignet eingestuften Flächen im Bestand wird eine mittel- bis langfristige Gewerbeflächenentwicklung (Aktivierung der potenziellen Ergänzungsflächen) als zwingend erforderlich angesehen. Dabei geht es zunächst vor allem auch darum, den vorhandenen Betrieben am Standort ein Angebot machen zu können, um ihre zukünftige Entwicklung vor Ort abzusichern und aktiv zu begleiten. Wie die Unternehmensbefragung aufzeigt, besteht hier dringender Nachholbedarf. An diesem Grundsatz der ausreichenden Flächenbereitstellung ändern nach heutigem Wissenstand auch die Corona-Pandemie sowie die Auswirkungen des Ukraine-Krieges nichts. Deutschlandweit konnte nachgewiesen werden, dass bis zum Jahr 2022 keinerlei Einbruch in der Gewerbeflächennachfrage erfolgte. Im Gegenteil hat sich die Nachfrage an vielen Standorten eher disproportional zum Angebot verhalten; d.h. viele konkrete Anfragen konnten mangels eines vorhandenen Angebotes nicht bedient werden. Auch in der Stadt Soltau erfolgt eine hohe Anzahl an Absagen an Unternehmen aufgrund nicht vorhandener geeigneter Flächen (Tendenz steigend).

Vor diesem Hintergrund wird – in Übereinstimmung mit den Zielen der Stadt - die Entwicklung und Ausweisung von Gewerbeflächen anhand des Maximalszenarios, auch über den Betrachtungszeitraum hinaus empfohlen. Dadurch sollen Bedarfe und Entwicklungspotenziale abgebildet und sichergestellt werden, damit ausreichend Flächen für gewerbliche Zwecke zur Verfügung stehen. Insbesondere die Nachfrage nach verkehrsgünstig gelegenen Großflächen aus dem verarbeitenden Gewerbe und verwandten Bereichen könnten sonst ggf. nicht adäquat bedient werden.

Darüber hinaus haben weltwirtschaftliche Entwicklungen, die Errichtung oder der Abbau von Handelsbarrieren, aber auch gesellschaftliche und politische Entscheidungen ggf. mittelbaren Einfluss auf den zusätzlichen Bedarf an Gewerbeflächen.

Exkurs: Energie- und Verkehrswende:

Hier kann aktuell beobachtet werden, dass sich im Bereich der Start-up Szene, aber auch bei bereits etablierten Unternehmen und Konzernen eine Hinwendung zu anwendungsreifen Produkten und Innovationen bei regenerativer Energieerzeugung durchsetzt. Diese Entwicklung wird seit dem Februar 2022 mit Beginn des Krieges von Russland gegen die Ukraine und dem daraufhin erklärten Willen, sich von externen Quellen der Energielieferung unabhängig zu machen, deutlich beschleunigt.

Ein Beispiel aus der laufenden Branchenbeobachtung ist die Fertigung von Wärmepumpen, der sowohl in technologischer als auch in quantitativer Hinsicht noch erhebliches Potenzial eingeräumt werden. Ähnlich verhält es sich mit Anlagen zur Erzeugung grünen Wasserstoffs und der Etablierung von Batteriefertigungen in Deutschland. Hier bestehen Chancen zur Ansiedlung und/oder Ergänzung vorhandener Betriebe, die sich diesen „emerging markets“ zuwenden.

Im Bereich der Herstellung von Fahrzeugen und Mobilitätsangeboten im weitesten Sinne lassen sich ebenfalls neue Märkte erkennen, die sowohl unter dem Aspekt der Produktion von Fahrzeugen und Komponenten als auch der damit verbundenen Peripherie von Zulieferern und Dienstleistern zu neuen Flächeninanspruchnahmen führen können, deren Umfang und Lokalisation in Deutschland noch offen ist.

Auch die dynamische Entwicklung im Bereich des (Güter)Schienenverkehrs verdeutlicht, dass durch Investitionen und den Ausbau bestehender Infrastrukturen neue Entwicklungsmöglichkeiten entstehen. Es besteht die Möglichkeit, dass die Logistikbranche zukünftig verstärkt auf den Schienenverkehr setzt und somit zumindest teilweise eine Verlagerung von Straßentransporten auf die Schiene stattfindet.

Im Rahmen der räumlichen Planung ist in Soltau die Errichtung eines regionalen Güterverkehrszentrums (GVZ) vorgesehen. Aus diesem Grund ist es wichtig, dass die Stadt Soltau ihren bereits vorhandenen und aktiven Standort für das GVZ erhalten und entsprechend den zukünftigen Anforderungen weiterentwickeln sollte.

Exkurs: Reshoring:

Der Begriff meint die Rückverlagerung bereits ausgelagerter Produktions- und Dienstleistungszweige v.a. aus dem asiatischen Raum und in Teilen von Osteuropa. Unter Kosten, Qualitäts-, aber zunehmend auch Sicherheitsaspekten zur Gewährleistung intakter Lieferketten in sehr unterschiedlichen Branchen gibt es erste Beispiele und eine Reihe von angekündigten Vorhaben von Unternehmen, bestimmte Angebote wieder in Deutschland direkt herzustellen. Inwieweit hier eine politische und durch Förderungen unterstützte „Bewegung“ einsetzen wird, die zu messbaren Effekten führen wird, kann aktuell noch nicht bewertet werden.

Exkurs: Ernährung, Landwirtschaft und Gesundheitswirtschaft inkl. Medizintechnik

Die hier gelisteten Branchen verfügen nach allgemeiner Auffassung über großes Potenzial und sind gleichzeitig gravierenden Veränderungs- und Umstrukturierungsprozessen unterworfen. In Verbindung mit gesellschaftlichen Trends der Ressourcenschonung, der Regionalität und der gesunden und bewussten Ernährung sowie Gesundheitsvor- und Nachsorge werden hier erhebliche Wachstumschancen gesehen, die auch in gewerblicher bzw. industrieller Produktion und Dienstleistung münden können.

Exkurs: Kreislaufwirtschaft

Knappe Rohstoffe, hohe Kosten der Beschaffung und das wachsende Bewusstsein zur Schonung von Ressourcen werden auch Chancen für Unternehmen eröffnen, sich erfolgreich im Bereich der Kreislaufwirtschaft zu etablieren. Hier zeigen wissenschaftliche Arbeiten und die Ergebnisse von so genannten Real-Laboren aktuell auf, welche Möglichkeiten sich bieten, Rohstoffe eines primären Produktionszyklus wieder zu gewinnen, sie innerhalb der Stoffkreisläufe zu erhalten und teilweise völlig neue Produkte marktfähig zu entwickeln.

An diesen wenigen Beispielen soll deutlich werden, dass es in den nächsten 1-2 Dekaden zu beschleunigten Veränderungs- und Anpassungsprozessen in einer Reihe von Branchen kommen kann, welche dann auch Auswirkungen auf die Inanspruchnahme von Gewerbeflächen haben.

Hinsichtlich der Struktur der künftigen Nachfrage können aus der jüngeren Vergangenheit von autobahnnahen Standorten im gesamten Bundesgebiet weitere Hinweise abgeleitet werden:

- a) Die Nachfrage nach größeren zusammenhängenden Flächen auch jenseits von Unternehmen der Logistik und Lagerei nimmt tendenziell erneut zu. Hier handelt es sich regelmäßig um Betriebe des verarbeitenden Gewerbes.
- b) In den letzten Jahren konnten vermehrt in Deutschland auch wieder Großansiedlungen im Zuge der Transformation bestimmter Wirtschaftsbereiche realisiert werden, die hinsichtlich ihrer Dimensionierung erhebliche zusammenhängende Flächenpotenziale benötigen.
- c) Hinzu kommen auch qualitativ hochwertige Nachfragen von mittelständischen Unternehmen aus dem Bereich der produktionsorientierten Dienstleistungen und dem nichtstörenden Gewerbe, die aber ebenfalls auf sehr gute Verkehrsverbindungen angewiesen sind.

Bedenkt man für den Standort Soltau darüber hinaus, dass aufgrund der weiter zunehmenden Engpässe in den direkt an Hamburg angrenzenden Standorten eine weitere "Südausdehnung" der Nachfrage denkbar ist (aktuell beträgt der auf Soltau entfallende Anteil der Nachfrage des Heidekreises 10%), so ergeben sich weitere Plausibilitäten für die planerische Absicherung weiterer Standorte für die Zukunft, um einen attraktiven Angebotsmix an Flächen auch in der weiteren Perspektive anbieten zu können.

9.2 Geeignete Flächen vorhanden

Um also zukünftig keinen Engpass in der Bereitstellung von unbebauten Gewerbeflächen zu erfahren, können neben den in diesem Gutachten erfassten Baulandpotenzialen sowie Entwicklungsflächen gemäß FNP potenzielle Ergänzungsflächen dienen. Hierbei handelt es sich um Flächen, welche aktuell keiner gewerblichen Planungsgrundlage unterliegen, die aber grundsätzlich die Eigenschaften für die überregionale gewerbliche Nutzung mitbringen. Dieses Gutachten konzentriert sich auf potenzielle Ergänzungsflächen innerhalb der Stadt Soltau, die dadurch einen Beitrag zur Deckung des zusätzlichen Gewerbeflächenbedarfs im Landkreis leisten können. Auf Grundlage eines Kriterienrasters wurde eine Nutzwertanalyse durchgeführt, wodurch die Flächen bewertet und eine Rangliste erstellt werden konnte.

Im Ergebnis zeigt sich, dass die Priorität für die künftige Planung neben den kleineren Flächen „Der große Kamp“, „Tetendorf/Der lange Kamp“ (kein emissionsintensives Gewerbe) und „Vor der Celler Straße“ (kein emissionsintensives Gewerbe) vor allem auf dem großen Suchraum östlich der Autobahnanschlussstelle Soltau Ost liegen sollte. In Summe erzielen diese Flächen eine Bruttogröße von rd. 118,5 ha.

Die landes- und bauleitplanerische Zulässigkeit der Flächen konnte im vorliegenden Konzept nicht abschließend geprüft werden.

9.3 Flankierende Maßnahmen

Die Verfügbarkeit ausreichender Gewerbeflächen hinsichtlich ihrer Quantität und Qualität stellt aber für die zukünftige Entwicklung zwar eine notwendige, aber noch keine hinreichende Bedingung für eine angemessene und prosperierende Entwicklung des Standortes Soltau dar.

Die Bereitstellung der Flächen muss in einen Gesamtkontext der Stadtentwicklung eingebunden werden, damit der Arbeits- und Lebensstandort Soltau weiterhin attraktiv bleibt und noch ausgebaut werden kann. Nach den Erfahrungen der *cima* aus bundesweiten Standortentwicklungen sind hier insbesondere die nachfolgenden Aspekte durch zielgerichtetes Handeln in den Fokus zu stellen:

- **Fachkräftesicherung- und Gewinnung:**

Eines der zentralen Hemmnisse wirtschaftlicher Entwicklung ist die mangelnde Verfügbarkeit geeigneter Fachkräfte auf nahezu allen Qualifikationsstufen. Gerade dann, wenn wie in Soltau Wachstumschancen in den Branchen und Betrieben bestehen, wird es darauf ankommen, gezielte Maßnahmen zur Bindung und Gewinnung von Fachkräften zu ergreifen. Jenseits bundesgesetzlicher Initiativen und Konzepte muss es gelingen, durch kommunale konzertierte Aktionen und Konzepte zwischen Unternehmen, Bildungsträgern und der öffentlichen Hand Ideen und Maßnahmen zu konzipieren, um insbesondere junge Menschen, aber auch eine Reihe anderer Zielgruppen direkt am Standort und in der Region zu erreichen. Als Stichworte sind hier die nach wie vor hohe Schulabbrecherquote, die im europaweiten Vergleich niedrige Frauenerwerbstätigkeit, die die damit zusammenhängende Kombinationsmöglichkeit von Beruf und Familie, die Attraktivität von Lebensarbeitszeitverlängerung in einer Reihe von Berufsfeldern zu nennen. Hier kann es die unmittelbare Aufgabe der Wirtschaftsförderung als Initiator sein, solche Konzepte auf den Weg zu bringen.

- **Wohnstandort ausbauen**

Aus einer Reihe von Langzeitstudien ist bekannt, dass Beschäftigte in Unternehmen das Bestreben haben, möglichst in der Nähe des Arbeitsortes zu wohnen und den Wegeaufwand Wohnung/Arbeitsstätte zu reduzieren. Neben den positiven Auswirkungen auf das Pendler- Verhalten ist eine solche Strategie selbstverständlich auch unter dem Aspekt der steuerlichen Auswirkungen, der Kundenbindung für den örtlichen Einzelhandel und der Gastronomie von Interesse. Insofern sind attraktive Wohnangebote unterschiedlicher Art in einem Gesamtkontext auch aus dem Blickwinkel eines erfolgreichen Gewerbeflächenkonzeptes von Relevanz und ein probates Mittel, um die drohenden weiteren Einwohnerverluste zu vermeiden. Hier kann auf das ISEK (Integriertes Stadtentwicklungskonzept) verwiesen werden, in dem auf die Notwendigkeit weiteren Wohnungsbaus in unterschiedlichen Angebotsqualitäten bereits hingewiesen wird. Gerade vor dem Hintergrund einer erfolgreichen Gewerbeentwicklung, können die dort ermittelten zusätzlich notwendigen Wohneinheiten noch nach oben angepasst werden.

- **Versorgungsinfrastruktur; insbesondere in den Bereichen Bildung und Gesundheit**

Für einen attraktiven Gewerbestandort ist es unerlässlich, dass die Angebote in den Bereichen schulische und vorschulische Bildung den heutigen Anforderungen und Lebensansprüchen genügen. Das bedeutet sowohl qualitativ als auch quantitativ ein breit gefächertes und wohnortnahes bzw. auf die großen Arbeitsorte abgestimmtes Angebot der

einschlägigen Bildungseinrichtungen vorzuhalten. Im Bereich Kinderbetreuung und Schule trägt dieses Angebot auch maßgeblich dazu bei, die Möglichkeiten der Partizipation am Arbeitsmarkt für Familien zu erhöhen.

Im Bereich der medizinischen Betreuung ist die allgemeinärztliche Versorgung und das Vorhandensein aller relevanten Fachärzte von herausgehobener Bedeutung als Argument, um den Standort als Wohn- und Arbeitsort langfristig zu wählen. Hier müssen alle Anstrengungen darauf gerichtet sein, etwaige Lücken zu schließen bzw. Nachfolgeregelungen zu befördern.

Der Verlust des Klinikums, welcher offenbar unvermeidlich ist, muss insofern aufgefangen werden, als durch ggf. mögliche Fachkliniken, medizinische Versorgungszentren oder eine gewisse Agglomeration von Fachärzten eine Kompensation erfolgt.

- **Mobilität**

Das Schlagwort der Verkehrswende wird an Standorten wie Soltau sachgerecht übersetzt werden müssen. Die Bedeutung eines zuverlässigen, eng getakteten und komfortablen ÖPNV wird unstrittig an Gewicht gewinnen. Hier wird es in Abstimmung mit den Leistungsanbietern, den Bestellern und den Betroffenen darauf ankommen, zielgenaue und attraktive Angebote weiterzuentwickeln. Für die Anbindung der Gewerbegebiete wird individuell zu prüfen sein, ob und welche ÖPNV-Anbindung geschaffen werden kann, welche Infrastrukturen und Serviceangebote im Zuge von E-Mobilität und der zunehmenden Nutzung von Pedelecs für den Weg Wohnung/ Arbeitsstätte geschaffen werden können etc. In diesen Kontext gehören auch Modelle für die Etablierung von neuartigen Lieferketten für die so genannte Last-Mile insbesondere in integrierten Standorten, die für bestimmte Verkehre schwer erreichbar sind.

- **Proaktive Angebote der Wirtschaftsförderung**

Für eine erfolgreiche Entwicklung der vorhandenen Unternehmen am Standort wird ein proaktives Verständnis von Wirtschaftsförderung an Bedeutung zunehmen. Am Beispiel einer für die Betriebe verlässlichen und preislich kalkulierbaren Energie-, aber auch ggf. Wasserversorgung wird deutlich, dass im Verbund der Wirtschaftsförderung mit den örtlichen Energieversorgern Lösungen, Modellvorhaben und Konzepte gefunden werden können und müssen, um die Herausforderungen zu meistern. Das gilt für auf den Einzelfall bezogene Lösungen ebenso wie für die Versorgung aktueller und v.a. zukünftiger Gewerbegebiete. In diesem Zusammenhang bleiben die Beratungen bei Erweiterungen, Genehmigungsverfahren und Fördermitteln weiter auf der Tagesordnung und bedeuten ebenfalls, dass an die Wirtschaftsförderung und weitere öffentliche Träger erhöhte Anforderungen gestellt werden, um prosperierende Unternehmensentwicklungen am Standort erfolgreich zu begleiten.

- **Nachhaltige Gewerbeentwicklung in der Bauleitplanung**

Aktuell wird an vielen deutschen Standorten ausgelotet, in welcher Form Aspekte der Nachhaltigkeit bestmöglich auch in Bebauungsplänen für die gewerbliche Nutzung abgesichert werden können. Hier bestehen eine Reihe von Praxisbeispielen, die über eine Festsetzung in B-Plänen wichtige Eckpunkte der Ausnutzung des Grundstückes, der zulässigen Bebauung (GRZ und GFZ), der Begrünung, des Versiegelungsgrades, des ruhenden Verkehrs, der Energieversorgung etc. regeln. Hier gilt jedoch, dass jeweils am Standort zunächst eine Verständigung über die für den Mikrostandort geeigneten und gewollten Zielgruppen erreicht werden muss, um die dann passenden Ausformungen des B-

Plans zu formulieren. Gute Erfahrungen werden hier auch mit frühzeitigen Beteiligungsformaten gemacht, um Neuerungen und gelungene Beispiele im Städtebau, beim ruhenden Verkehr oder der Energieversorgung zu präsentieren und in den Dialog einzutreten. Darüber hinaus werden auch an einer Reihe von Standorten aktuell neue städtebauliche Verträge mit Eigentümern und Projektentwicklern ausgearbeitet, die ebenfalls darauf abzielen, auf diesem Wege bestimmte Ziele bei Nachhaltigkeit und ökologischer Qualität durchzusetzen.